

2023 — 2024

Rapport annuel



Sommaire

Rapport annuel

| | |
|--|-----------|
| Message de la Direction de fonds | 4 |
| Le Fonds en un coup d'œil | 9 |
| L'année en chiffres | 11 |
| Organes | 13 |
| Rapport du Fonds | 14 |
| Stratégie du Fonds | 15 |
| Commentaires de la Direction de fonds | 16 |
| Performance du Fonds | 17 |
| <i>Fortune brute et nette</i> | 17 |
| <i>Etats locatifs</i> | 17 |
| <i>Distribution par part</i> | 18 |
| <i>Rendements comparés avec obligations</i> | 19 |
| <i>Cours de bourse et valeur nette d'inventaire</i> | 19 |
| <i>Performance comparée au benchmark SXI</i> | 20 |
| Perspectives | 21 |
| Portefeuille immobilier | 22 |
| <i>Répartition par type d'immeuble et par canton</i> | 22 |
| <i>Répartition par états locatifs par type d'immeuble</i> | 22 |
| <i>Engagements hypothécaires</i> | 23 |
| Projets de développement, constructions et rénovations | 24 |
| <i>Déconstruction et reconstructions</i> | 25 |
| Projets livrés | 26 |
| <i>Rénovations</i> | 30 |
| <i>Acquisitions</i> | 33 |
| Rapport financier | 34 |
| Compte de fortune | 35 |
| Compte de résultat | 37 |
| Utilisation du résultat | 38 |
| Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques | 39 |
| Annexes | 40 |
| Principes d'évaluation | 41 |
| Engagements contractuels et garanties | 42 |
| Domiciles officiels de paiement | 42 |
| Sociétés immobilières | 42 |
| Régies immobilières (délégation de tâches partielles) | 42 |
| Rémunération de la Banque dépositaire | 42 |
| Rémunération de la Direction de fonds | 43 |
| Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière | 43 |
| Inventaire des immeubles | 43 |
| Liste des immeubles | 44 |
| Rapport d'audit abrégé | 50 |
| La Foncière Responsable | |
| Préambule | 56 |
| Chiffres-clés | 59 |
| Durabilité, une approche intégrale | 60 |
| Chronologie | 61 |
| Organisation et processus | 62 |
| Adhésions et benchmark | 63 |
| Principes généraux | 64 |
| Des progrès sur la voie de la décarbonation | 66 |
| Etat des lieux et historique des consommations | 67 |
| Indices environnementaux | 68 |
| Indices environnementaux AMAS (KBOB 2022) | 69 |
| Indices environnementaux REIDA | 70 |
| Trajectoire de réduction des émissions de CO ₂ | 71 |
| Plan d'actions et réalisations | 72 |
| Actions environnementales | 73 |
| Actions sociales | 76 |
| Gouvernance | 78 |
| Retour d'expérience et exemples de projets | 83 |
| Annexes | 88 |
| Provenances et méthodologie des données présentées | 89 |
| Détail du mix énergétique | 89 |
| Acronymes | 89 |
| Rapport d'audit | 90 |



Christian Donzé,
Président
du Conseil d'administration
Investissements Foncières SA



Daniel Wenger,
Vice-président
du Conseil d'administration
Investissements Foncières SA

Notre Fonds de placements immobiliers La Foncière a enregistré un résultat très positif durant l'exercice arrêté au 30 septembre 2024. Nous avons également franchi une étape importante et symbolique en atteignant une fortune brute de plus de CHF 2 milliards, ceci après 70 années d'activités.

Les taux d'intérêt volatiles et le ralentissement économique en Europe ont impacté de nombreux marchés immobiliers. En revanche, le marché immobilier suisse, notamment le secteur résidentiel, fait preuve de résilience. Cette solidité s'explique par une offre limitée et une demande en constante augmentation, portée par la forte croissance démographique. Par ailleurs, la baisse du taux directeur a favorisé un redressement des transactions immobilières, après un net affaiblissement observé durant l'exercice précédent.

Dans ce contexte, La Foncière a réalisé une bonne performance, comme l'illustrent les chiffres-clés de cette année (comparé à l'exercice précédent):

- états locatifs
+7,85 % à MCHF 92.73
- valeur vénale des immeubles
+ 6 % à MCHF 2'020.26
- fortune brute
+9,32 % à MCHF 2'107.89

Au 30 septembre 2024, le cours de bourse se situait à CHF 141.50, soit +10,98 % comparé à l'exercice précédent ce qui représente un agio à 32,12 %.

Grâce à ces performances, le résultat de l'exercice permet de verser aux porteurs de parts un dividende de MCHF 37.37, soit CHF 2.55 par part.

Au premier trimestre 2024, nous avons pu remettre aux locataires les 62 appartements du nouveau bâtiment achevé à la rue de la Servette 89abc à Genève. En mai 2024, le projet Côté Parc, avec ses 216 nouveaux logements et son appart-hôtel, a été inauguré au Petit-Saconnex, à Genève. Durant les phases de planification et de construction, qui ont duré plusieurs années, une attention particulière a été accordée à la durabilité et à la création d'espaces de vie attrayants. L'achèvement de ces deux projets représente une étape importante dans le développement et la poursuite de la diversification de notre portefeuille.

En juin 2024, l'émission de parts a rencontré un franc succès, avec une souscription complète, permettant de lever MCHF 113. Ce capital a été utilisé en partie pour l'acquisition, en août 2024, d'un immeuble adjacent à une propriété déjà détenue par le Fonds au Grand-Lancy à Genève et, après la date de clôture de l'exercice, d'un autre immeuble adjacent nouvellement construit à la rue de la Servette 93, également à Genève.

La rénovation énergétique du parc se poursuit avec quatre chantiers en cours. En outre, nous avons pour la première fois réalisé un sondage auprès des locataires, ce qui a permis de recueillir leurs perspectives. Pour de plus amples informations sur les principes généraux du Fonds en matière de durabilité et les progrès en cours, nous vous invitons à consulter le rapport, « La Foncière Responsable », à partir de la page 53.

Au cours de cet exercice, le Conseil d'administration a accueilli Nicolas Krügel, président de la Direction générale de la Banque Cantonale de Genève, comme nouveau membre. Il apporte ainsi des nombreuses compétences au sein du Conseil, particulièrement dans les domaines de la gestion des risques, de l'entrepreneuriat et de la finance. Il prend la relève de Blaise Goetschin, dont les 22 années de service exceptionnel ont contribué de manière significative au développement de notre direction et de notre Fonds. Nous tenons à lui exprimer notre profonde gratitude pour son engagement exemplaire au sein de notre établissement.

Nos sincères remerciements vont également à nos investisseurs pour leur confiance et leur fidélité, ainsi qu'à nos collaboratrices et collaborateurs pour leur engagement remarquable et leur contribution essentielle à cette réussite.



Christian Donzé,
Président
du Conseil d'administration
Investissements Fonciers SA



Daniel Wenger,
Vice-Président
du Conseil d'administration
Investissements Fonciers SA



Fortune brute (MCHF)

Revenus locatifs (MCHF)

2'107.89

92.73

Dividende par part (CHF)

Rendement de placement (%)

2.55

6,21

Taux de vacance (%)

Coefficient d'endettement (%)

0,66

17,60

Nombre de logements

Surfaces commerciales (m²)

4'568

77'424

Taux d'intérêt moyen sur la dette (%)

Nombre d'immeubles

1,55

146



L'année en chiffres

30.09.2024 30.09.2023 Variations

La Foncière 278 226 / ISIN CH0002782263

| | | | |
|---|------------|------------|---------|
| Nombre de parts en circulation | 14'654'959 | 13'608'177 | 7,69 % |
| Valeur d'inventaire par part (CHF) | 107.10 | 103.30 | 3,68 % |
| Prix de rachat par part (CHF) | 99.60 | 96.10 | 3,64 % |
| Cours en bourse en fin d'exercice (CHF) | 141.50 | 127.50 | 10,98 % |
| Agio / disagio * | 32,12 % | 23,43 % | 37,09 % |

Rendement et performance

| | | | |
|---|----------|----------|----------|
| Rendement sur distribution * | 1,78 % | 1,94 % | - 8,25 % |
| Coefficient de distribution * | 103,49 % | 109,57 % | - 5,55 % |
| Rendement des fonds propres (ROE) * | 5,86 % | 4,60 % | 27,39 % |
| Rendement du capital investi (ROIC) * | 4,67 % | 3,64 % | 28,30 % |
| Rendement de placement * | 6,21 % | 4,67 % | 32,98 % |
| Taux de perte sur loyers * | 0,94 % | 0,95 % | - 1,05 % |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) * | 59,04 % | 58,20 % | 1,44 % |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF (GAV)) * | 0,66 % | 0,66 % | 0,00 % |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF (MV)) * | 0,70 % | 0,72 % | - 2,78 % |
| Distribution du dividende par part (CHF) | 2.55 | 2.52 | 1,19 % |
| Capitalisation boursière (en MCHF) | 2'073.68 | 1'735.04 | 19,52 % |
| Performance ** | 13,12 % | 2,72 % | 382,35 % |

Compte de fortune (en MCHF)

| | | | |
|-------------------------------|----------|----------|---------|
| Prix de revient des immeubles | 998.43 | 946.66 | 5,47 % |
| Valeur vénale des immeubles | 2'020.26 | 1'905.89 | 6,00 % |
| Fortune totale du fonds | 2'107.89 | 1'928.16 | 9,32 % |
| Fortune nette du fonds | 1'569.68 | 1'405.46 | 11,68 % |

Financement hypothécaire

| | | | |
|---|---------|---------|----------|
| Dette portant intérêt (en MCHF) | 355.63 | 355.63 | 0,00 % |
| Coefficient d'endettement * | 17,60 % | 18,66 % | - 5,68 % |
| Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt | 1,55 % | 1,55 % | 0,00 % |
| Durée résiduelle moyenne sur la dette portant intérêt (en années) | 3,60 | 3,82 | - 5,76 % |

Compte de résultat (MCHF)

| | | | |
|----------------|-------|-------|---------|
| Loyers | 92.73 | 85.98 | 7,85 % |
| Résultat net | 36.11 | 31.30 | 15,37 % |
| Résultat total | 88.83 | 63.28 | 40,38 % |

* Indices calculés selon la directive de l'AMAS en pourcent.

** Performance sur 1 an en pourcent. La performance historique n'offre pas de garantie pour le futur.
La performance mentionnée comprend les dividendes réinvestis (Total return).



La Foncière

Fonds suisse de placements immobiliers créé en 1954

Direction de fonds

Investissements Fonciers SA
Ch. de la Joliette 2, 1006 Lausanne

Conseil d'administration

Christian Donzé, Président
Vice-président de la Direction générale de la Banque
Cantonale du Valais, Sion

Daniel Wenger, Vice-président
Président de la Direction générale de la Banque Cantonale
de Fribourg, Fribourg

Blaise Goetschin (*jusqu'au 28.02.2024*)
Président de la Direction générale de la Banque Cantonale
de Genève, Genève

Nicolas Krügel (*dès le 28.02.2024*)
Président de la Direction générale de la Banque Cantonale
de Genève, Genève

Jean-Philippe Rochat
Avocat, Kellerhals Carrard, Lausanne

Michael Bloch
Membre de divers conseils d'administration, Thalwil

Direction

Michael Loose, CEO (*jusqu'au 06.11.2024*)
Thomas Vonaesch, COO
Jean-Marie Pilloud, CFO

Banque dépositaire

Banque Cantonale de Genève
Quai de l'Île 17
1211 Genève 2

Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA
Av. C.-F. Ramuz 45, CP 1172
1001 Lausanne

Experts permanents

Bénédicte Montant, architecte-urbaniste SIA AGA, Genève

Louis Ganty, expert immobilier diplômé, Corsier

Centre d'Information et de Formation Immobilière SA (IAZI/
CIFI), Zurich, représenté par: Roxane Montagner, Master of Arts
Management & Economics UZH, Genève et Raphaël Bourquin,
Master EPFL en expertise dans l'immobilier, Lausanne.

Rapport du Fonds

→ Stratégie du Fonds

→ Commentaires de la Direction de fonds

Stratégie du Fonds

Le fonds La Foncière, solidement ancré en Suisse romande, poursuit une stratégie défensive « Core/Core+ » à long terme.

L'objectif principal du Fonds est d'optimiser le profil risque-rendement pour les investisseurs privés et institutionnels, tout en garantissant l'attractivité des placements sur le long terme.

La stratégie du Fonds repose sur trois piliers essentiels:

- Croissance qualitative du parc immobilier.
- Décarbonation conforme à la loi sur le climat et l'innovation (LCI) de la Confédération et aux législations cantonales.
- Distribution régulière aux porteurs de parts.

Cette approche vise à assurer stabilité et continuité, tout en respectant les engagements environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

Investissement

Le Fonds poursuit une croissance qualitative et mesurée axée sur deux types d'immeubles:

- **Immeubles récents**
Acquisition d'immeubles modernes avec un profil de durabilité établi, garantissant une performance énergétique optimale et des coûts d'exploitation réduits.
- **Immeubles plus anciens**
Sélection de propriétés présentant un potentiel de rénovation énergétique, permettant une croissance à long terme du portefeuille.

Il privilégie les acquisitions d'immeubles résidentiels dans les zones urbaines de Suisse romande à loyers modérés répondant ainsi à une demande stable et croissante sur le marché.

Les actifs ne répondant plus à ces critères ou n'offrant pas un potentiel de valorisation suffisant peuvent être cédés assurant ainsi la qualité et la performance du portefeuille à long terme.

Gestion

La gestion rigoureuse et responsable du portefeuille a pour objectif d'assurer des revenus stables et de créer de la valeur. L'optimisation du cash flow repose sur quatre piliers:

- Programme ambitieux de rénovations et entretiens planifiés.
- Maîtrise des coûts d'exploitation.
- Efforts pour le maintien d'un taux de vacance faible.
- Intégration des critères ESG et plan de décarbonation.

Cette approche vise à optimiser la performance financière du Fonds tout en préservant la qualité et l'attractivité du parc.

Financements hypothécaires

Le levier maximal autorisé est d'un tiers de la valeur vénale (art. 65, al. 2 LPCC, art. 96, al. 1 OPCC) et la fourchette cible d'endettement se situe entre 15% et 25%. Les durées négociées des tranches hypothécaires sont réparties généralement sur une période totale de 1 à 8 ans, avec une durée résiduelle moyenne de 3,6 ans au 30.09.2024.

Commentaires de la Direction de fonds

L'année écoulée a été marquée par des réalisations significatives pour le Fonds. La souscription totale de l'émission de parts a souligné la confiance des investisseurs. Les adaptations du prospectus et contrat de fonds renforcent la gestion durable et permettent d'effectuer des apports en nature.

Exercice 2023/2024

| | |
|--|-----|
| Nouveaux logements (constructions et achats) | 310 |
| Créations d'appartements (surélévations ou divisions) | 8 |
| Projets de développement livrés (Genève: Servette 89abc, Côté Parc) | 2 |
| Projet de déconstruction/reconstruction en cours (Lausanne: Oron 14b) | 1 |
| Acquisition (Genève: Semailles 51) | 1 |
| Gérances mandatées pour la gestion des 146 immeubles du Fonds | 9 |

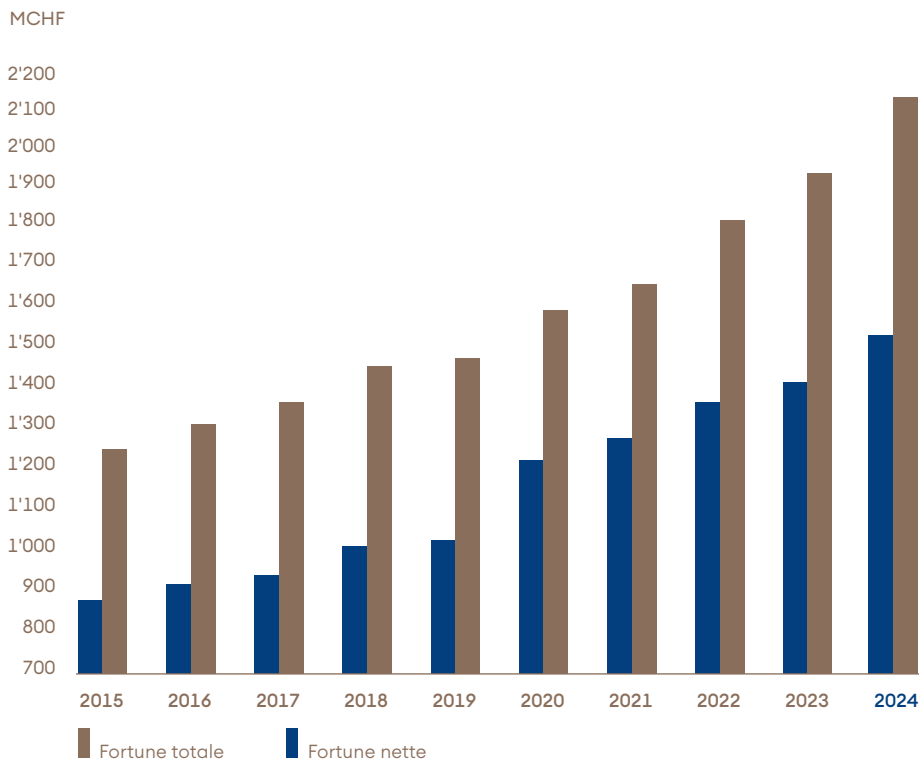
Emission de parts

L'exercice 2023/2024 a été marqué par une émission de parts couronnée de succès pour La Foncière. L'émission, entièrement souscrite, a apporté environ MCHF 113 au Fonds. Ces nouveaux capitaux permettent de financer l'acquisition d'immeubles résidentiels, la densification et l'amélioration énergétique du parc existant. Avec les projets livrés et l'acquisition des Semailles 51, le portefeuille s'est enrichi de 310 nouveaux appartements à Genève.

Performance du Fonds

Les états locatifs ont connu une hausse de 7,85 %, atteignant MCHF 92.73. Le Fonds prévoit une distribution de CHF 2.55 par part. Les projets livrés et la nouvelle acquisition ont permis de faire passer la valeur du portefeuille au-delà de CHF 2 milliards.

Fortune brute et nette

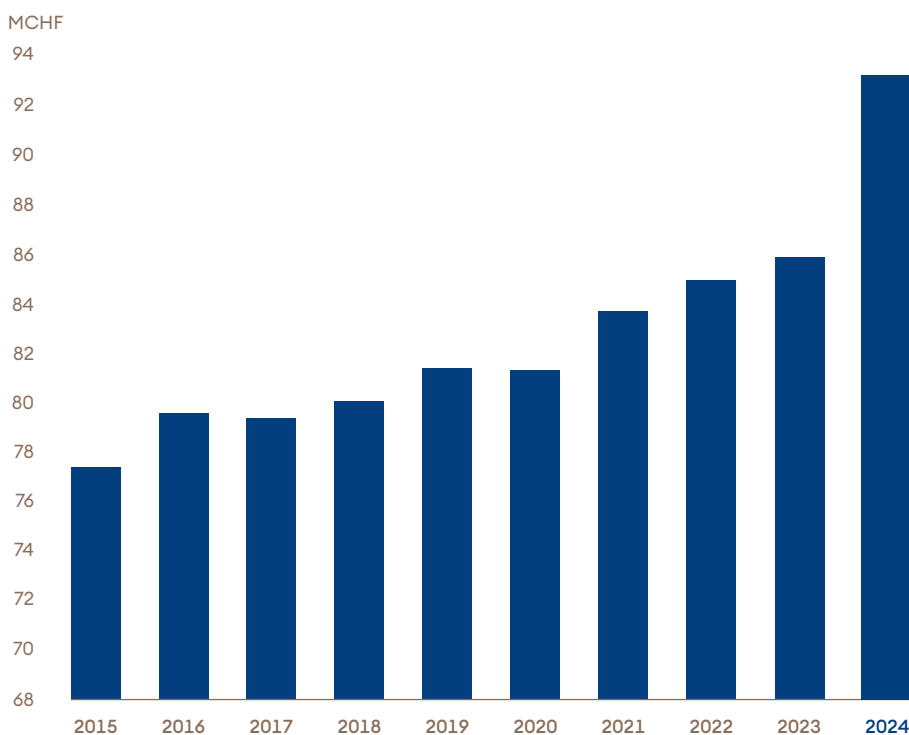


Au 30 septembre 2024, la fortune brute du Fonds s'élève à MCHF 2'107.89, marquant une hausse de 9,32 %. La fortune nette atteint MCHF 1'569.68, après une augmentation de 11,68 % par rapport à l'année précédente.

Les experts du Fonds ont estimé la valeur totale du patrimoine immobilier à MCHF 2'020.26, représentant une augmentation de MCHF 114.37, soit 6,00 % par rapport à l'exercice précédent. Cette croissance est principalement due aux projets de construction livrés.

Le taux d'actualisation du portefeuille varie entre 2,50 % et 4,41 %, avec un taux moyen de 3,11 %.

Etats locatifs

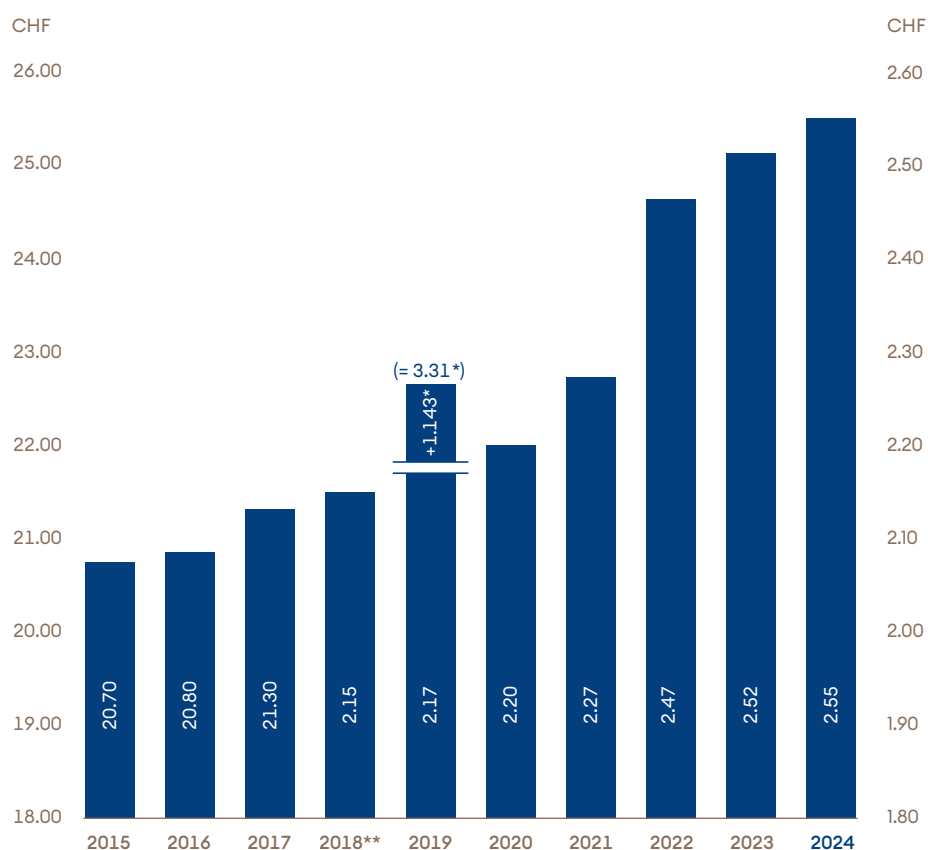


Au 30 septembre 2024, le montant total des loyers s'élève à MCHF 92.73, enregistrant une augmentation de 7,85 % par rapport à l'exercice précédent.

Le manque à gagner dû aux biens temporairement non loués représente 0,66 % du revenu annuel. Le faible taux de vacance témoigne du bon suivi des objets par les Asset Managers.

Les pertes de loyers liées à l'insolvabilité des locataires et aux gratuités accordées sont contenues à 0,28 %. Aucun locataire ne dépasse 5 % de l'état locatif total.

Distribution par part



* Distribution ordinaire et extraordinaire.

** Split des parts dans un rapport de 1:10, le 21.02.2018.

La Foncière augmente le revenu distribué aux porteurs de parts suivant ainsi une progression pérenne à long terme.

La Foncière distribuera un dividende de CHF 2.55 par part le 9 janvier 2025. Cette distribution annuelle ordinaire représente un rendement de 1,78 % par rapport au cours de bourse au 30 septembre 2024.

Les perspectives pour l'exercice à venir sont encourageantes, grâce à la nouvelle acquisition d'un immeuble neuf, aux projets en cours de déconstruction, de reconstruction et de rénovation lesquels renforcent et modernisent notre portefeuille immobilier.

| Distribution ordinaire (CHF) | Coupon n° 72 | Coupon n° 73* | Total |
|-------------------------------|--------------|---------------|--------------|
| Distribution brute | 2.200 | 0.350 | 2.550 |
| A déduire: impôt anticipé 35% | 0.770 | 0.000 | 0.770 |
| Montant net versé | 1.430 | 0.350 | 1.780 |

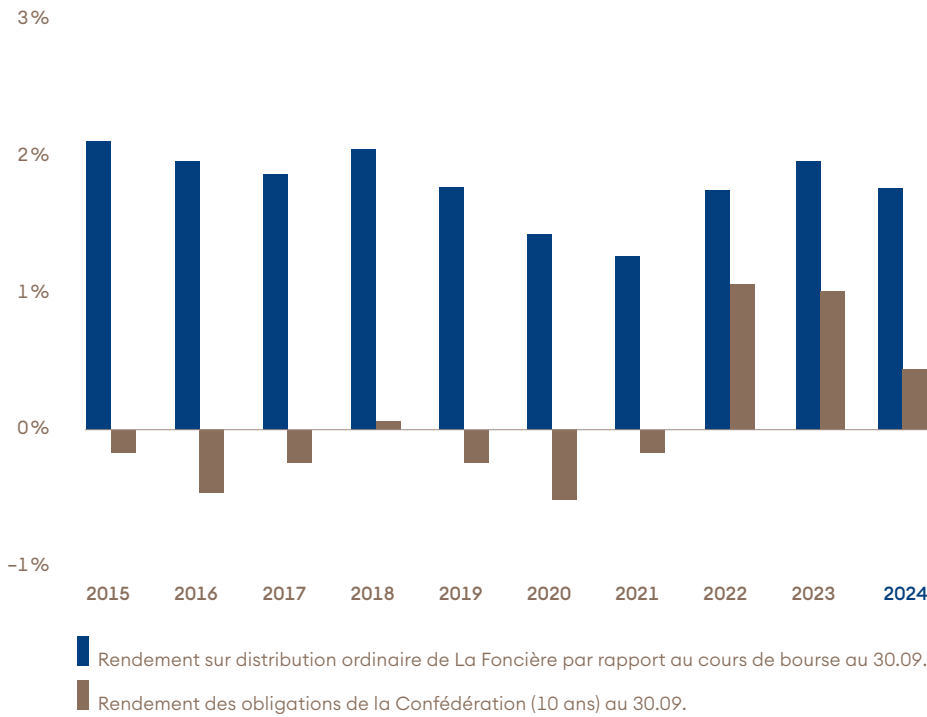
* Non imposable chez le porteur de part.

Les revenus de l'exercice 2023/2024 permettront de payer les coupons n° 72 et n° 73 comme suit :

- **Coupon n° 72** Ce coupon correspond aux revenus ordinaires générés par les sociétés immobilières détenues par le Fonds. Il est soumis à l'impôt. Les porteurs de parts domiciliés en Suisse peuvent demander l'imputation ou le remboursement de l'impôt anticipé.
- **Coupon n° 73** Ce coupon représente les revenus ordinaires des immeubles en propriété directe, qui ont déjà été imposés au niveau du Fonds. Ce coupon est exonéré d'impôt et les porteurs de parts n'ont pas à le déclarer dans leur déclaration fiscale.

Pour les investisseurs étrangers, il convient de se référer aux accords de double imposition applicables, le cas échéant.

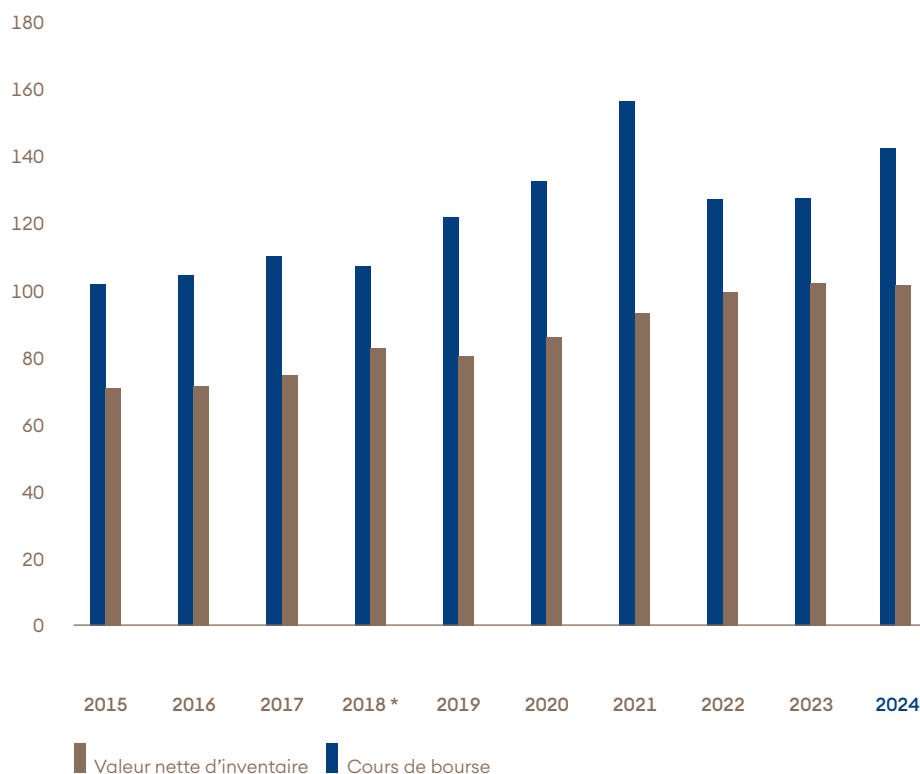
Rendements comparés avec obligations



Dans un contexte de marché perturbé par les variations des taux d'intérêt, La Foncière continue d'appliquer une stratégie défensive en concentrant ses investissements dans l'immobilier résidentiel situé au cœur des zones urbaines. Le rendement sur la distribution ordinaire est de 1,78 %.

Au 30 septembre 2024, le rendement des obligations de la Confédération à 10 ans est de 0,410 %.

Cours de bourse et valeur nette d'inventaire



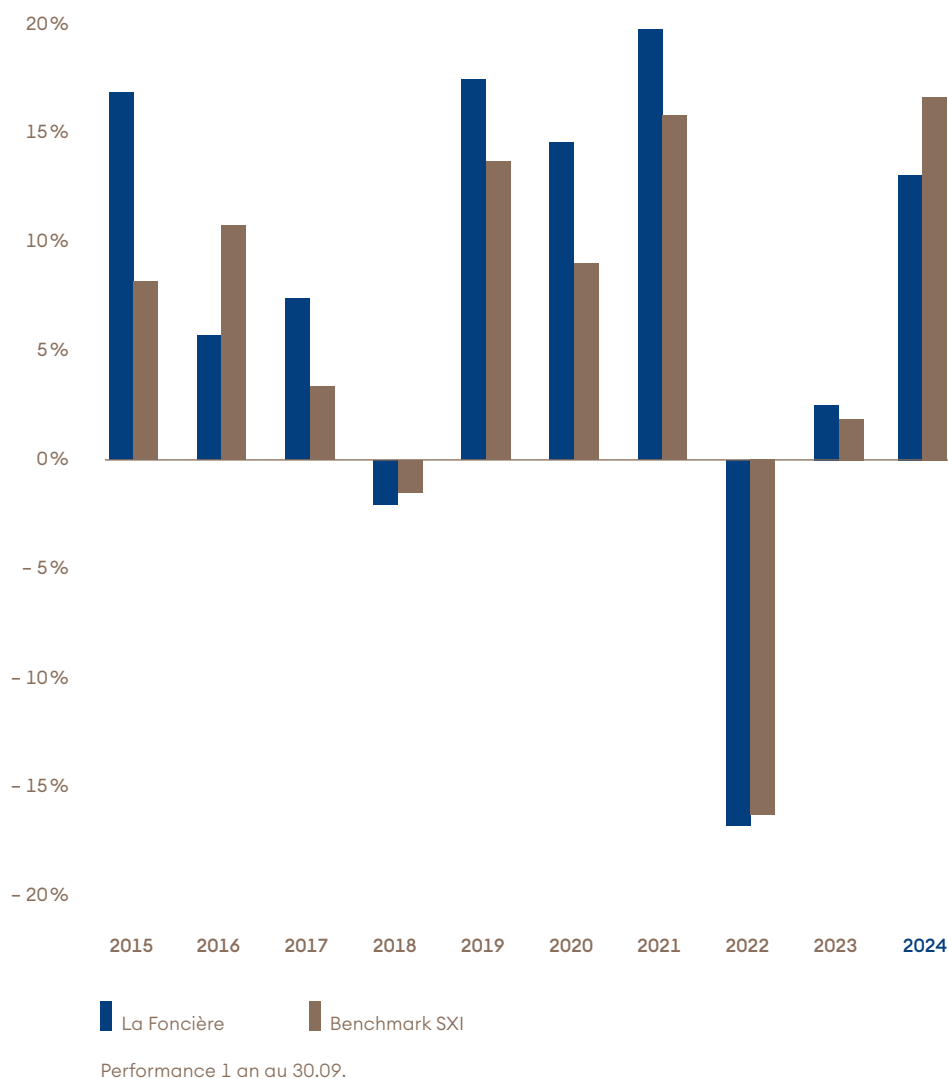
Au cours de l'exercice, le cours de bourse a fluctué entre CHF 120.00 et CHF 142.00, pour clôturer à CHF 141.50 au 30 septembre 2024.

La capitalisation boursière a augmenté de 19,52 %, soit MCHF 338.64 durant l'exercice, pour atteindre MCHF 2'073.68. La valeur nette d'inventaire par part est en hausse de 3,68 %, atteignant CHF 107.10 au 30 septembre 2024.

Le prix de rachat à la fin de l'exercice était de CHF 99.60. Le nombre de parts en circulation est passé à 14'654'959. A la date du 30 septembre 2024, aucune demande de remboursement de parts n'était pendante.

* Pour des raisons de comparaison interannuelle, le cours de bourse avant 2018 a été divisé par 10. Le split des parts (rapport de 1:10) a été effectif à partir du 21.02.2018.

Performance comparée au benchmark SXI



Au cours de l'exercice 2023/2024, le cours de bourse de La Foncière a montré une nette progression clôturant à CHF 141.50.

L'agio a également augmenté et demeure l'un des plus élevés du marché, atteignant 32,12 %.

Pour l'exercice écoulé, la performance sur 1 an de La Foncière est de 13,12%.

Cette performance est légèrement en retrait par rapport à l'indice de référence SXI Real Estate Funds TR, qui a terminé à la même période à 15,32%.

| Au 30.09.2024 | La Foncière | Benchmark SXI Real Estate Funds TR |
|--------------------|-------------|---------------------------------------|
| Performance 1 an | 13,12% | 15,32% |
| Performance 3 ans | - 4,47% | - 1,34% |
| Performance 5 ans | 27,05% | 23,05% |
| Performance 10 ans | 66,69% | 67,88% |

Performances calculées selon la directive de l'AMAS.

Les performances mentionnées comprennent les dividendes réinvestis (Total return).

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance actuelle ou future.

Perspectives

La croissance du parc immobilier de La Foncière s'inscrit dans sa stratégie visant à équilibrer l'optimisation du parc immobilier, le respect des engagements ESG et une distribution régulière aux porteurs de parts.

La Foncière poursuit sa transition énergétique, valorise son parc immobilier et assure des revenus stables grâce à des rénovations systématiques et à l'exploitation du potentiel de densification des immeubles existants. Ainsi plusieurs projets sont en cours de réalisation avec au moins 35 logements supplémentaires prévus pour l'exercice 2024/2025. Cette croissance renforce la position de La Foncière comme fonds de référence sur le marché immobilier suisse.

La stratégie du Fonds continue d'intégrer les critères ESG. Pour y parvenir, le Fonds adopte des approches d'investissement et de gestion prudentes, ce qui lui permet de maintenir la résilience, d'améliorer le profil de durabilité de son portefeuille et de saisir les opportunités de marché.

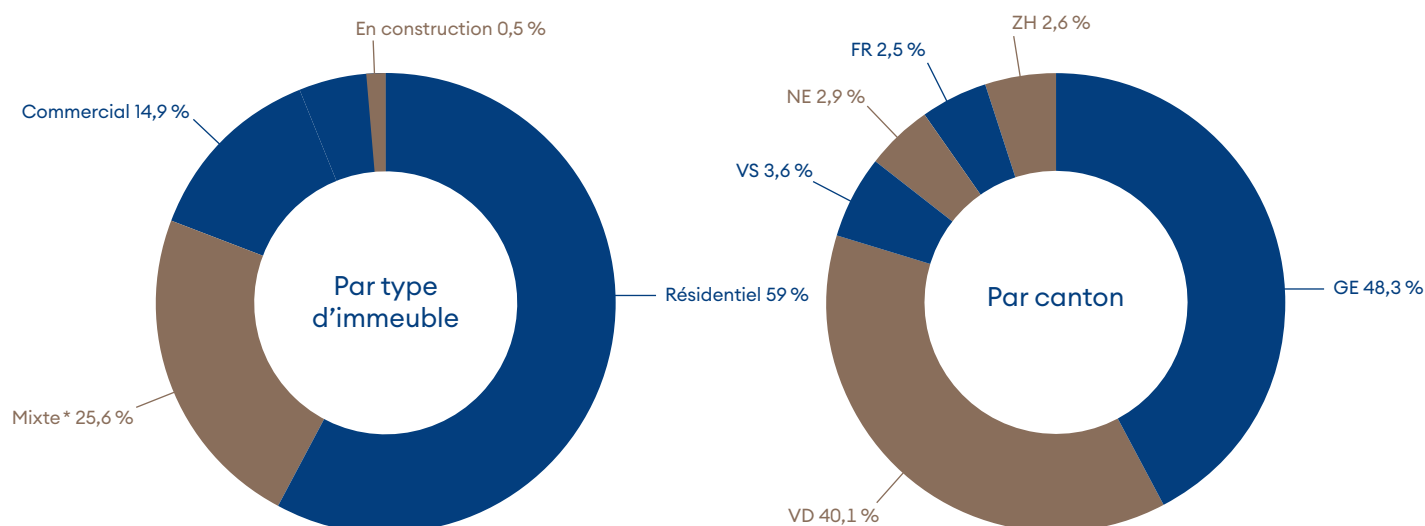
Dans le cadre des engagements envers la décarbonation du parc, une analyse rigoureuse du potentiel d'amélioration des immeubles est menée permettant d'établir une feuille de route concrète des rénovations et de leurs impacts en termes d'émissions CO₂.

Par ailleurs, des directives ont été introduites concernant l'énergie grise des bâtiments autant lors de rénovations que de nouvelles constructions. En dehors des émissions CO₂, il est porté une attention particulière à de nombreux aspects liés à la durabilité tel que la gestion des eaux et des déchets, la mobilité bas carbone et la biodiversité.

Portefeuille immobilier

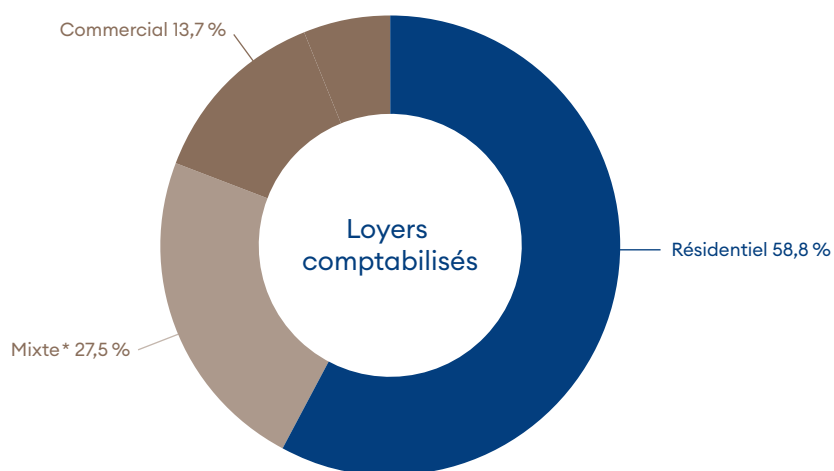
Cette année encore, les opportunités de croissance se sont principalement concentrées dans le canton de Genève. La proportion de bâtiments neufs augmente avec la livraison des projets Côté Parc et Servette 89abc.

Répartition par type d'immeuble et par canton



* Immeubles mixtes dont les revenus des baux commerciaux dépassent 20%, mais sont inférieurs à 60%.

Répartition par états locatifs par type d'immeuble

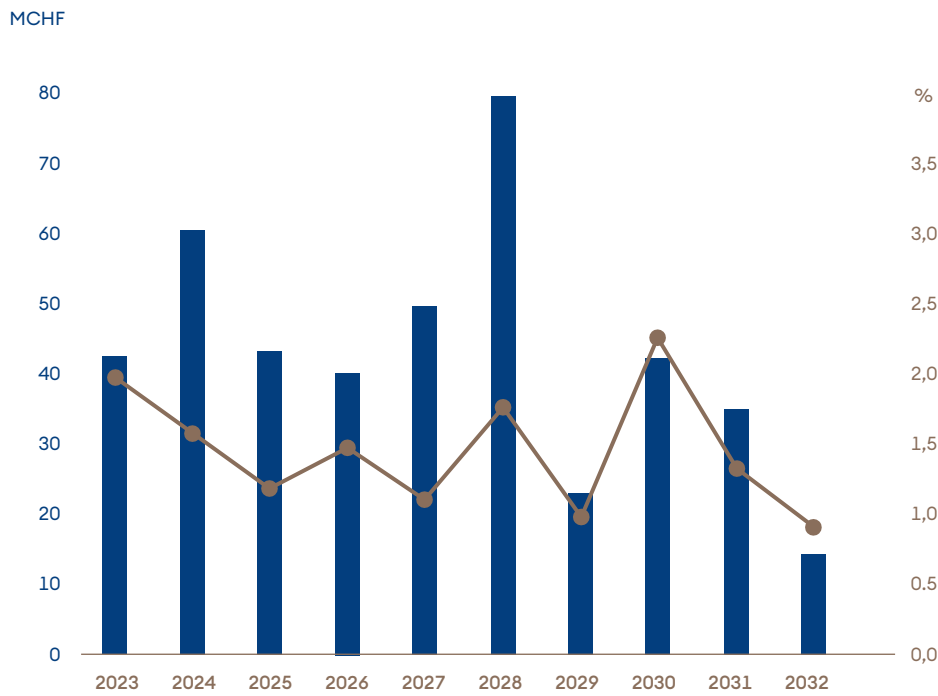


Les caractéristiques du parc sont solidement établies: forte pondération dans l'immobilier résidentiel, de très bonnes macro-situations et concentration des immeubles dans les deux grands centres urbains de Suisse romande: Lausanne et Genève.

Au 30 septembre 2024, le parc consistait en un total de 146 immeubles proposant 4'568 logements et 77'424 m² de surfaces commerciales.

* Immeubles mixtes dont les revenus des baux commerciaux dépassent 20% mais sont inférieurs à 60%.

Engagements hypothécaires



Les engagements hypothécaires sont échelonnés dans le temps avec des taux d'intérêts fixes allant de 0,85 % à 2,7616%.

Le taux moyen total sur la dette portant intérêt est inchangé à 1,55%.

- Montant total des tranches hypothécaires échues durant l'année de référence.
- Taux d'intérêt moyen des tranches hypothécaires échues durant l'année de référence.

30.09.2024

30.09.2023

Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt

1,55%

1,55%

Durée résiduelle moyenne sur la dette portant intérêt

3,60 ans

3,82 ans

Projets de développement, constructions et rénovations

Le Fonds privilégie la réalisation de projets de construction qui se caractérisent par des choix judicieux en matière de localisation, de durabilité et de design architectural. L'accent est mis sur le développement de projets durables offrant un potentiel de valorisation attrayant.

En Suisse romande, La Foncière a récemment achevé deux projets importants à Genève : Côté Parc, un projet résidentiel novateur au Petit-Saconnex, et le projet à la rue de la Servette, qui inclut des logements modernes et des espaces commerciaux. Actuellement, une nouvelle construction est en cours à la route d'Oron 14b à Lausanne, dans le cadre d'un projet de déconstruction et de reconstruction.

Pour plus de détails concernant les aspects liés à la durabilité, veuillez consulter le rapport « La Foncière Responsable » ci-après. Vous y trouverez des informations approfondies sur nos engagements en matière de critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance).

Déconstruction et reconstruction

Lausanne, route d'Oron 14b

Pour la rénovation de l'immeuble situé à la route d'Oron 14b à Lausanne, une approche novatrice de déconstruction et de reconstruction a été choisie après une évaluation soignée de plusieurs options. Le projet, initié début octobre 2023, est désormais dans sa phase avancée de construction.

En 2024, les travaux ont progressé avec la réalisation du gros-œuvre en béton recyclé, y compris les fondations, les sous-sols, ainsi que les cages d'escaliers et d'ascenseurs en béton, qui soutiendront la future structure en bois. Cette phase a été achevée en août 2024. Depuis septembre 2024, les premiers éléments de charpente préfabriqués ont été livrés et sont en cours d'installation, avec une finalisation prévue pour début décembre 2024.



Le nouveau bâtiment, situé à proximité de la place de la Sallaz et du métro M2, comprendra 16 appartements supplémentaires par rapport à l'ancien bâtiment, portant le total à 35 appartements. Ce projet vise à respecter des normes élevées de durabilité et d'efficacité énergétique. Il prévoit l'intégration de receveurs de douche à récupération de chaleur et l'utilisation de l'eau de pluie pour les WC, reflétant ainsi notre engagement envers les attentes sociétales en matière de développement durable.

La livraison complète de l'immeuble est attendue à l'automne 2025. Les anciens locataires ayant bénéficié d'une aide à la relocation seront prioritaires pour les nouveaux appartements. Ce projet illustre notre approche envers la durabilité et le bien-être des résidents, tout en contribuant à l'amélioration de l'attractivité de cette zone urbaine dynamique.

| | |
|-------------------------------|--|
| Volume d'investissement (CHF) | 14'960'000 |
| Total logements | 35 |
| Label | Minergie-P |
| Sources énergétiques | Géothermie Panneaux photovoltaïques |
| Ouverture du chantier | 09.2023 |
| Fin de chantier attendue | 09.2025 |

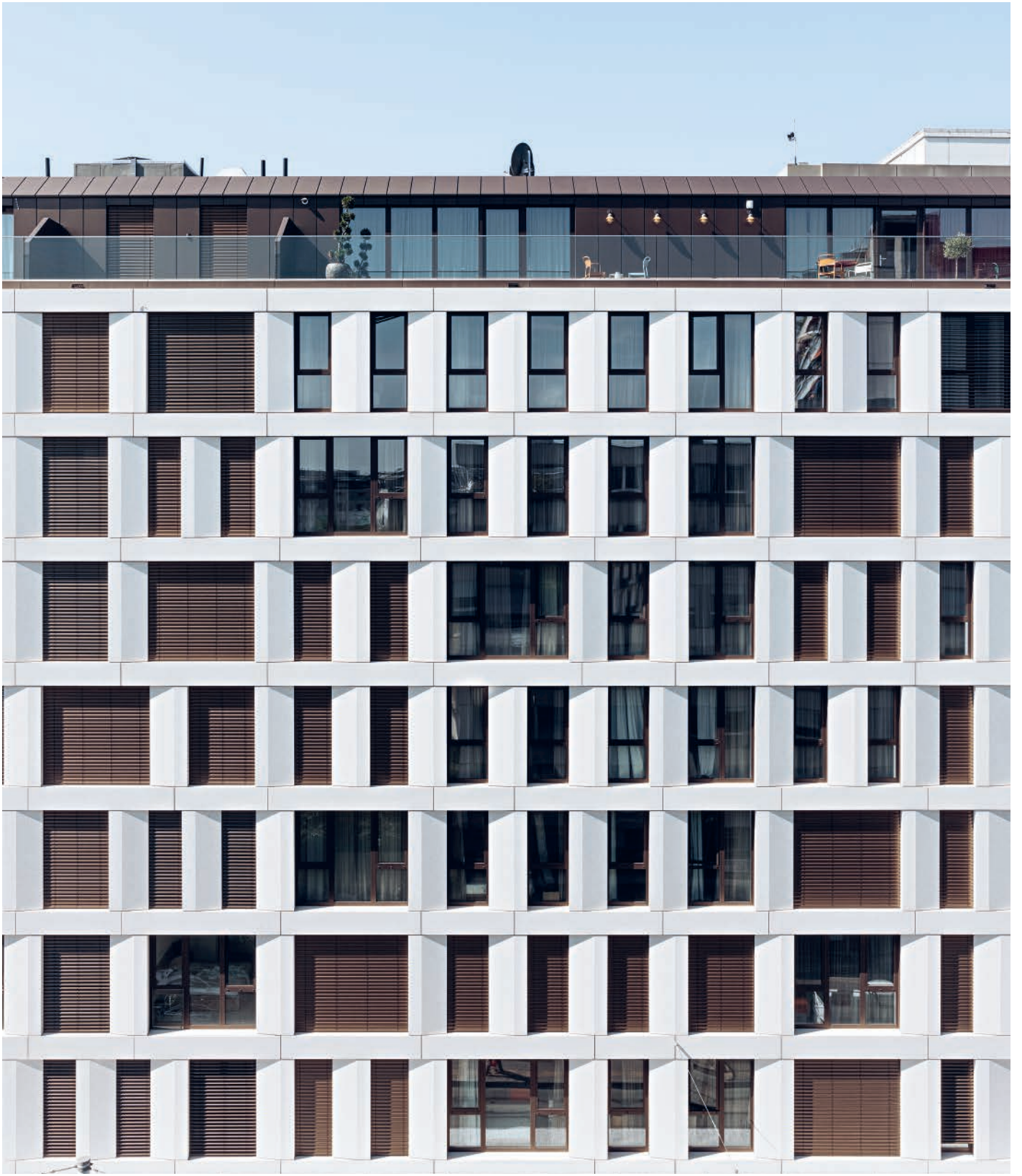
Projets livrés

Genève, rue de la Servette 89 abc

Le projet situé à la rue de la Servette, aux portes de Genève, se distingue par son impact urbain remarquable et son emplacement stratégique. Ce développement, comprenant 62 logements, des bureaux et plusieurs surfaces commerciales, allie harmonieusement architecture moderne et intégration dans le tissu urbain existant de Genève. Les façades élégantes du bâtiment, dont le visuel évolue en se déplaçant dans la rue, s'intègrent parfaitement dans le paysage urbain et valorisent le carrefour Servette/Wendt.

Depuis son achèvement graduel, de décembre 2023 au printemps 2024, la commercialisation de l'immeuble a rencontré un vif succès, avec une demande soutenue pour les logements et les espaces commerciaux. La Foncière a également démontré son engagement social en offrant aux anciens locataires la possibilité de réintégrer le nouvel immeuble après leur départ dû à des problèmes structurels du bâtiment précédent. L'ancienne concierge a repris son activité et est de retour dans l'immeuble. Elle partage en détail son expérience dans le rapport « La Foncière Responsable ».

| | |
|---|--|
| Volume d'investissement (CHF) | 32'000'000 |
| Total logements | 62 |
| Surfaces commerciales en m ² | 980 |
| Label | Minergie |
| Sources énergétiques | Chauffage à distance (CAD) Panneaux photovoltaïques |
| Ouverture du chantier | 03.2021 |
| Chantier terminé | 04.2024 |



Genève, Côté Parc

Le projet Côté Parc a été livré progressivement de novembre 2023 à l'automne 2024 et représente une réalisation marquante.

L'inauguration officielle du projet a eu lieu le 30 mai 2024, en présence de personnalités politiques et de partenaires clés, qui ont contribué avec leur engagement à la réussite du projet. Cette cérémonie a couronné le succès de cette collaboration exemplaire.

La conduite précise du chantier a permis aux résidents de l'EMS existant de rester dans leurs logements tout au long des travaux de densification du site. Le projet, qui inclut une surélévation et de nouvelles constructions dans un parc de 5 hectares, offre un environnement reposant et verdoyant. La nouvelle crèche publique, dotée de 57 places, constitue un atout considérable pour les jeunes familles du quartier.

Le succès de la location est également à noter, avec un taux d'occupation de presque 100%. Cette réussite témoigne de l'attractivité et de la qualité du projet.

La collaboration avec les étudiants de la HEAD – Genève constitue une valeur ajoutée en alliant l'art et la construction. « Le Marelia », œuvre d'art au sol de Matylida Florez et Léa Gase, orne la « place du village » et confère une identité culturelle à ce quartier inter-générationnel.

Dans son ensemble, Côté Parc illustre non seulement une planification minutieuse et une exécution efficace, mais aussi un fort engagement envers la qualité de vie, la durabilité et l'enrichissement culturel.

| | |
|---|---|
| Volume d'investissement (CHF) | 137'400'000 |
| Total logements | 216 |
| Surfaces commerciales en m ² | 4'600 |
| Label | Dahlia, Sequoia : Minergie P Azalées : Minergie |
| Sources énergétiques | Géothermie Panneaux photovoltaïques |
| Ouverture du chantier | 05.2021 |
| Chantier terminé | Livraison graduelle de novembre 2023 à l'automne 2024 |



Rénovations

En 2024, plusieurs projets de rénovation ont été finalisés, apportant des améliorations significatives aux bâtiments en matière de performance énergétique et de confort.

Ces rénovations ont été conçues pour répondre aux nouvelles normes de durabilité et d'efficacité énergétique, tout en modernisant les infrastructures techniques. Les travaux réalisés ont non seulement amélioré la performance énergétique des bâtiments, mais ont également enrichi le cadre de vie des locataires.

Genève, rue de Lausanne 63 – 65

| | |
|-------------------------------|---|
| Nature des travaux | Rénovation complète de l'enveloppe de l'immeuble. |
| Volume d'investissement (CHF) | 4'260'000 |
| Sources énergétiques | Gaz naturel Panneaux photovoltaïques |
| Ouverture du chantier | 03.2023 |
| Fin de chantier attendue | 12.2024 |

Lausanne, rue de la Pontaise 25

| | |
|-------------------------------|--|
| Nature des travaux | Surélévation et création de 2 logements (loués) avec terrasse. Rénovation complète de l'enveloppe et des communs. |
| Volume d'investissement (CHF) | 3'193'000 |
| Sources énergétiques | Gaz naturel en attente du chauffage à distance (CAD) |
| Ouverture du chantier | 05.2023 |
| Fin de chantier attendue | 11.2024 |

Prilly, ch. du Vieux Collège 6-8

| | |
|-------------------------------|--|
| Nature des travaux | Surélévation et création de 4 logements (tous loués) avec terrasse. Rénovation complète de l'enveloppe et des communs. |
| Volume d'investissement (CHF) | 4'355'000 |
| Sources énergétiques | Gaz naturel (étude de géothermie en cours) Panneaux photovoltaïques |
| Ouverture du chantier | 10.2023 |
| Fin de chantier attendue | 11.2024 |

Lausanne, av. de Montchoisi 18 bis

| | |
|-------------------------------|--|
| Nature des travaux | Surélévation et création de 4 appartements (tous loués). Rénovation complète de l'enveloppe, y compris les fenêtres. |
| Volume d'investissement (CHF) | 2'220'000 |
| Sources énergétiques | Mazout en attente du chauffage à distance (CAD) |
| Ouverture du chantier | 06.2022 |
| Chantier terminé | 10.2023 |

Montreux, av. Nestlé 21

| | |
|-------------------------------|--|
| Nature des travaux | Rénovation complète de l'enveloppe, des communs, et de l'entrée. |
| Volume d'investissement (CHF) | 4'101'000 |
| Sources énergétiques | Gaz naturel Pompe à chaleur (PAC) |
| Ouverture du chantier | 08.2022 |
| Chantier terminé | 09.2024 |

Lausanne, av. de Béthusy 82 – 84

| | |
|-------------------------------|---|
| Nature des travaux | Surélévation et création de 4 logements (loués) avec terrasse. Rénovation de la façade sans isolation (immeuble protégé). Aménagement du nouvel espace conteneur. |
| Volume d'investissement (CHF) | 3'131'000 |
| Sources énergétiques | Gaz naturel en attente du chauffage à distance (CAD) Panneaux photovoltaïques |
| Ouverture du chantier | 02.2023 |
| Fin de chantier attendue | 10.2024 |

Lausanne, av. de Béthusy 80

| | |
|-------------------------------|---|
| Nature des travaux | Surélévation et création de 2 logements (loués) avec terrasse. Rénovation de la façade sans isolation (immeuble protégé). Aménagement des extérieurs et création d'une zone pour vélos. |
| Volume d'investissement (CHF) | 2'418'000 |
| Sources énergétiques | Gaz naturel en attente du chauffage à distance (CAD) Panneaux photovoltaïques |
| Ouverture du chantier | 07.2023 |
| Fin de chantier attendue | 10.2024 |

Acquisitions

En août 2024, La Foncière a acquis l'immeuble résidentiel situé au chemin des Semailles 51, au Grand-Lancy, Genève.



Déjà propriétaire du n°49, cette nouvelle acquisition s'inscrit pleinement dans la stratégie d'investissement du Fonds. L'immeuble est situé dans un quartier résidentiel en pleine expansion et permet au Fonds d'optimiser l'exploitation et la rénovation de cet ensemble. La Foncière prévoit des rénovations énergétiques importantes, dont un raccordement au chauffage à distance, augmentant ainsi la performance environnementale des deux immeubles

L'immeuble, principalement dédié au logement, offre une grande flexibilité avec des appartements de 2 à 5 pièces, répondant ainsi aux besoins variés des locataires. Il bénéficie d'une excellente connexion aux transports publics, permettant notamment l'accès à la gare Cornavin en moins de 30 minutes.

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Achat (CHF) | 17'000'000 |
| Typologie | Logements + commercial + parkings |
| Surfaces locatives en m ² | Environ 2'720 |

Totalisant une surface locative d'environ 2'720 m², dont 2'320 m² de logements, il est presque entièrement loué, garantissant un rendement stable.

Liste des achats et ventes de l'exercice 2023/2024

Immeubles, terrains, droits de superficie

| | |
|-------|----------------|
| Achat | CHF 17'000'000 |
| Vente | Aucune |

Papiers-valeurs

| | |
|-------|--------|
| Achat | Aucun |
| Vente | Aucune |

| | |
|--|-------|
| Transactions effectuées entre les fonds qui sont gérés par la même direction ou par des directions liées | Néant |
|--|-------|

| | |
|---|-------|
| Transactions effectuées entre personnes proches | Néant |
|---|-------|

Rapport financier

- Compte de fortune
- Compte de résultat
- Utilisation du résultat
- Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Compte de fortune

| | 30.09.2024 | 30.09.2023 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | CHF | CHF |
| Banque | | |
| Avoirs en banque à vue | 2'772'443.51 | 5'547'238.20 |
| Avoirs en banque à terme | 63'000'000.00 | - |
| Immeubles | | |
| Immeubles d'habitation | 1'190'430'000.00 | 1'071'765'000.00 |
| Immeubles à usage commercial | 301'234'000.00 | 244'664'000.00 |
| Immeubles à usage mixte | 518'546'000.00 | 410'881'000.00 |
| Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction | 10'049'000.00 | 178'579'000.00 |
| Autres actifs | 21'859'026.16 | 16'721'864.40 |
| Fortune totale du fonds | 2'107'890'469.67 | 1'928'158'102.60 |
| Dont à déduire: | | |
| Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques | 38'000'000.00 | 59'000'000.00 |
| Autres engagements à court terme | 23'062'524.55 | 22'621'379.63 |
| Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques | 317'625'000.00 | 296'625'000.00 |
| Autres engagements à long terme | 1'000'000.00 | 1'000'000.00 |
| Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dûs en cas de liquidation | 1'728'202'945.12 | 1'548'911'722.97 |
| Estimation des impôts dûs en cas de liquidation | 158'520'000.00 | 143'449'000.00 |
| Fortune nette du fonds | 1'569'682'945.12 | 1'405'462'722.97 |
| Nombre de parts en circulation | 14'654'959 | 13'608'177 |
| Valeur nette d'inventaire par part | 107.10 | 103.30 |
| Parts en circulation | Nombre | Nombre |
| Situation au 1 ^{er} octobre | 13'608'177 | 13'608'177 |
| Rachats pendant l'exercice | - | - |
| Emises pendant l'exercice | 1'046'782 | - |
| Situation au 30 septembre | 14'654'959 | 13'608'177 |

| | 30.09.2024 | 30.09.2023 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | CHF | CHF |
| Informations sur le bilan et sur les parts présentées au rachat | | |
| Montant du compte d'amortissement des immeubles | 110'336'710.80 | 105'147'393.80 |
| Montant des provisions pour réparations futures | 44'312'800.00 | 44'312'800.00 |
| Montant du compte prévu pour être réinvesti | 78'923'142.69 | 78'923'142.69 |
| Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice | - | - |
| Variation de la fortune nette du fonds | | |
| Fortune nette du fonds au début de l'exercice | 1'405'462'722.97 | 1'375'796'725.24 |
| Distribution coupons n° 70 – 71 et n° 68 – 69 | -34'292'606.04 | -33'612'197.19 |
| Solde des mouvements des parts | 109'681'817.96 | - |
| Résultat total | 88'831'010.23 | 63'278'194.92 |
| Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice | 1'569'682'945.12 | 1'405'462'722.97 |

Compte de résultat

| | 2023/2024* | 2022/2023* |
|--|----------------------|----------------------|
| | CHF | CHF |
| Produits des avoirs en banque | 235'562.49 | - |
| Loyers | 92'725'974.02 | 85'983'597.18 |
| Autres revenus | 81'400.78 | 78'446.59 |
| Participation des souscripteurs aux revenus courus | 512'923.18 | - |
| Total des revenus | 93'555'860.47 | 86'062'043.77 |
| Dont à déduire : | | |
| Intérêts hypothécaires | 5'884'026.05 | 4'885'289.50 |
| Entretien courant | 8'983'189.28 | 8'713'466.92 |
| Rénovations | 8'704'352.86 | 10'146'553.46 |
| Administration des immeubles : | | |
| Conciergerie, eau, électricité et assurances | 4'018'231.28 | 4'460'651.18 |
| Impôts et taxes | 9'043'613.79 | 8'176'024.15 |
| Frais d'administration | 6'181'861.85 | 5'680'469.60 |
| Frais de relocation et autres charges | 2'251'806.69 | 1'958'102.53 |
| Amortissements nets des immobilisations corporelles | 5'189'317.00 | 4'031'685.00 |
| Provisions pour réparations futures : | | |
| Attribution | 8'704'352.86 | 10'146'553.46 |
| Prélèvement | - 8'704'352.86 | - 10'146'553.46 |
| Rémunérations réglementaires : | | |
| A la direction ** | 5'784'476.00 | 5'436'428.00 |
| A la banque dépositaire | 929'700.00 | 884'684.55 |
| Frais de publications et d'impressions | 144'065.71 | 122'173.45 |
| Frais d'estimation et d'audit | 329'935.00 | 268'965.78 |
| Total des charges | 57'444'575.51 | 54'764'494.12 |
| Résultat net | 36'111'284.96 | 31'297'549.65 |
| Gains et pertes de capital réalisés | - | - |
| Résultat réalisé | 36'111'284.96 | 31'297'549.65 |
| Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation (variation) | 52'719'725.27 | 31'980'645.27 |
| Résultat total de l'exercice | 88'831'010.23 | 63'278'194.92 |

* Résultat de la période du 01.10. au 30.09.

** 0,3% de la fortune totale - aucune rétrocession n'a été payée.

Utilisation du résultat

| | 2023/2024* | 2022/2023* |
|--|----------------------|----------------------|
| | CHF | CHF |
| Résultat de l'exercice | 36'111'284.96 | 31'297'549.65 |
| Report de l'année précédente | 21'861'374.96 | 24'856'431.35 |
| Résultat disponible pour être réparti | 57'972'659.92 | 56'153'981.00 |
| Versement aux porteurs de parts | | |
| Coupons n° 70–71 | – | 34'292'606.04 |
| Coupons n° 72–73 | 37'370'145.45 | – |
| Report de revenu ordinaire à compte nouveau dans les sociétés immobilières | 3'495'804.26 | 6'517'876.34 |
| Report de revenu ordinaire à compte nouveau dans le fonds | 17'106'710.21** | 15'343'498.62*** |
| Total | 57'972'659.92 | 56'153'981.00 |

* Résultat de la période du 01.10. au 30.09.

** Dont CHF 2'109'218.30 non soumis à l'impôt anticipé lors de la distribution.

*** Dont CHF 1'814'685.67 non soumis à l'impôt anticipé lors de la distribution.

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

| Durée | Taux | Montant au 30.09.2023 CHF | Tirage CHF | Remboursé CHF | Montant au 30.09.2024 CHF |
|--|-----------|---------------------------------|----------------|------------------|---------------------------------|
| Engagements de moins de un an | | | | | |
| 01.03.2023 – 02.10.2023 | 2,20654%* | 17'000'000.00 | - | 17'000'000.00 | - |
| 02.10.2023 – 01.11.2023 | 2,20360%* | - | 17'000'000.00 | 17'000'000.00 | - |
| 01.11.2023 – 01.12.2023 | 2,20202%* | - | 17'000'000.00 | 17'000'000.00 | - |
| 01.03.2023 – 02.10.2023 | 2,20654%* | 17'000'000.00 | - | 17'000'000.00 | - |
| 02.10.2023 – 01.11.2023 | 2,20360%* | - | 17'000'000.00 | 17'000'000.00 | - |
| 01.11.2023 – 01.12.2023 | 2,20202%* | - | 17'000'000.00 | 17'000'000.00 | - |
| 09.11.2015 – 09.11.2023 | 1,1000% | 25'000'000.00 | - | 25'000'000.00 | - |
| 10.01.2024 – 10.07.2024 | 2,04658% | - | 34'500'000.00 | 34'500'000.00 | - |
| 22.12.2015 – 22.12.2024 | 1,2000% | 25'000'000.00 | - | - | 25'000'000.00 |
| 28.01.2016 – 28.01.2025 | 1,1000% | 13'000'000.00 | - | - | 13'000'000.00 |
| | | 97'000'000.00 | 102'500'000.00 | 161'500'000.00 | 38'000'000.00 |
| Engagements de un à cinq ans | | | | | |
| 22.12.2016 – 22.12.2025 | 1,2870% | 30'000'000.00 | - | - | 30'000'000.00 |
| 30.06.2022 – 30.06.2026 | 2,1766% | 11'000'000.00 | - | - | 11'000'000.00 |
| 22.11.2018 – 23.11.2026 | 1,1600% | 20'000'000.00 | - | - | 20'000'000.00 |
| 22.11.2018 – 23.11.2026 | 1,1600% | 10'000'000.00 | - | - | 10'000'000.00 |
| 23.01.2017 – 23.01.2027 | 1,2570% | 15'000'000.00 | - | - | 15'000'000.00 |
| 28.02.2022 – 26.02.2027 | 0,9691% | 11'205'000.00 | - | - | 11'205'000.00 |
| 09.11.2023 – 09.11.2027 | 1,8425% | - | 25'000'000.00 | - | 25'000'000.00 |
| 25.01.2022 – 25.01.2028 | 0,8891% | 15'100'000.00 | - | - | 15'100'000.00 |
| 17.10.2022 – 17.10.2028 | 2,7616% | 32'000'000.00 | - | - | 32'000'000.00 |
| 01.12.2023 – 30.11.2028 | 1,72500% | - | 17'000'000.00 | - | 17'000'000.00 |
| 01.12.2023 – 30.11.2028 | 1,72500% | - | 17'000'000.00 | - | 17'000'000.00 |
| 25.01.2022 – 25.01.2029 | 0,9616% | 22'900'000.00 | - | - | 22'900'000.00 |
| | | 167'205'000.00 | 59'000'000.00 | - | 226'205'000.00 |
| Engagements de plus de cinq ans | | | | | |
| 01.12.2022 – 01.12.2030 | 2,2666% | 42'000'000.00 | - | - | 42'000'000.00 |
| 16.01.2023 – 16.01.2031 | 2,2856% | 10'000'000.00 | - | - | 10'000'000.00 |
| 25.01.2021 – 27.01.2031 | 0,8500% | 10'000'000.00 | - | - | 10'000'000.00 |
| 26.03.2021 – 26.03.2031 | 0,8700% | 15'000'000.00 | - | - | 15'000'000.00 |
| 28.02.2022 – 27.02.2032 | 0,8500% | 14'420'000.00 | - | - | 14'420'000.00 |
| | | 91'420'000.00 | - | - | 91'420'000.00 |
| Total des engagements | | | | | |
| | | 355'625'000.00 | 161'500'000.00 | 161'500'000.00 | 355'625'000.00 |

* Hypothèque au taux SARON.

Annexes

- Principes d'évaluation de la fortune du Fonds et de calcul de valeur nette d'inventaire
- Montant total des engagements de paiement contractuels et garanties
- Domiciles officiels de paiement
- Sociétés immobilières
- Régies immobilières (délégation de tâches partielles)
- Rémunération de la Banque dépositaire
- Rémunération de la Direction de fonds
- Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière
- Inventaire des immeubles
- Liste des immeubles
- Rapport d'audit abrégé

Principes d'évaluation de la fortune du Fonds et de calcul de valeur nette d'inventaire

Le Fonds établit ses comptes en conformité avec l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs (OPC-FINMA).

Consolidation des sociétés immobilières

Le Fonds détient différentes sociétés immobilières à hauteur de 100%. Ces sociétés sont intégrées globalement dans les comptes du Fonds et clôturent leurs comptes au 30 septembre.

Evaluation des immeubles

Conformément aux dispositions légales et à l'application de la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 2 avril 2008, le collège d'experts, indépendant et permanent, a procédé à l'estimation de tous les immeubles en appliquant la méthode Discounted Cash Flow (DCF). Cette évaluation est fondée sur une analyse individuelle de chaque immeuble, tenant compte de ses spécificités propres et celles de son environnement, pour projeter les revenus et les dépenses estimés sur une période de dix ans. L'actualisation de ces flux ainsi que de la valeur terminale permet d'obtenir la valeur vénale.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du Fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du Fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations. Le taux d'actualisation varie entre 2,50 % et 4,41 %, le taux moyen étant de 3,11 %. Le modèle de taux est basé sur l'utilisation d'une moyenne mobile sur trois ans, ce qui permet de supprimer les fluctuations transitoires du marché.

Evaluation de l'impôt de liquidation

L'impôt de liquidation est estimé sur la base des taux d'imposition actuels et de la différence entre la valeur vénale d'un immeuble au 30 septembre et de son coût de revient.

Evaluation des autres positions du compte de fortune

Les autres positions du compte de fortune sont évaluées à leur valeur nominale.

Amortissement des immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont amorties de manière linéaire sur une durée de 100 ans.

Montant total des engagements de paiement contractuels et garanties

| Type d'engagement | Date | Montant (CHF) |
|---|------------|---------------|
| Mandats de construction et investissements dans les immeubles | 30.09.2024 | 25'865'506.88 |
| Engagements conditionnels | 30.09.2024 | 18'589'081.39 |
| Garanties octroyées à des tiers | 30.09.2024 | 6'333'020.00 |

Domiciles officiels de paiement

| | |
|---|--|
| Banque Cantonale de Genève, Genève | Zürcher Kantonalbank, Zurich |
| Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg | Edmond de Rothschild (Suisse) SA, succursale di Lugano, Lugano |
| Banque Cantonale du Valais, Sion | Banque Cramer & Cie SA, Genève |
| Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne | Edmond de Rothschild (Suisse) SA, Genève |
| Banque Cantonale Neuchâteloise, Neuchâtel | |

Sociétés immobilières

| | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| LA FONCIÈRE FR SA, Lausanne | LA FONCIÈRE VD SA, Lausanne |
| LA FONCIÈRE GE SA, Lausanne | LA FONCIÈRE VS SA, Lausanne |
| LA FONCIÈRE LSNE SA, Lausanne | LA FONCIÈRE ZH SA, Zurich |
| LA FONCIÈRE NE SA, Lausanne | |

Le capital-actions de toutes les sociétés immobilières appartient sans exception à 100% au Fonds suisse de placements immobiliers La Foncière.

Régies immobilières (délégation de tâches partielles)

La gérance immobilière partielle des immeubles est assurée par des mandataires qualifiés, à savoir:

| | |
|--|-----------------------------------|
| Cogestim SA, Lausanne | Naef Immobilier Genève SA, Genève |
| Comptoir Immobilier SA, succursale de Lausanne, Lausanne | Pilet & Renaud SA, Genève |
| Comptoir Immobilier SA, succursale de Sion, Sion | Régie Braun SA, Lausanne |
| Gruyère Immo SA, Bulle | Weck, Aeby & Cie SA, Fribourg |
| Intercity Bewirtschaftung AG, Zurich | |

Les modalités précises d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats conclus entre Investissements Fonciers SA et lesdits mandataires.

Rémunération de la Banque dépositaire

| | | Taux maximum selon prospectus | Taux appliqué |
|--|----------------|-------------------------------|---------------|
| Pour l'administration, la garde des titres, le trafic des paiements et les autres tâches | art. 19, al. 2 | 0,035%* | 0,035%* |
| Pour le versement du dividende | art. 19, al. 3 | 1,00% | 1,00% |

* Taux appliqué sur la fortune nette du Fonds à l'ouverture de l'exercice.
Aucune rémunération, telle que rétrocession ou rabais, n'a été versée durant l'exercice.

Rémunération de la Direction de fonds

| | | Taux maximum selon prospectus | Taux appliqué |
|---|------------------------|----------------------------------|------------------|
| Pour la commission de gestion | art. 19, al. 1 | 0,50% | 0,30% |
| Pour la commission d'émission | art. 18, al. 1 | 4,00% | 3,00% |
| Pour la commission de rachat | art. 18, al. 2 | 2,00% | n.a. |
| Pour l'achat ou la vente d'immeubles | art. 19, al. 6, let. a | 2,00% | 2,00% |
| Pour le travail occasionné lors de la construction, de la rénovation ou transformation | art. 19, al. 6, let. b | 3,00% | 3,00% |
| Pour la gestion des immeubles | art. 19, al. 6, let. c | 6,00% | 6,00% |
| En cas de dissolution du Fonds sur toute somme versée aux investisseurs | art. 19, al. 6, let. d | 0,50% | n.a. |

Aucune rémunération, telle que rétrocession ou rabais, n'a été versée durant l'exercice.

Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière

Modifications du Prospectus et du contrat de fonds

En mars 2024 est entrée en vigueur la modification du prospectus et contrat de fonds relative à la politique de durabilité menée par La Foncière. Une deuxième modification est entrée en vigueur fin septembre 2024, laquelle inclut la possibilité d'effectuer des apports en nature. Cette dernière évolution offre une flexibilité supplémentaire dans la gestion du Fonds et témoigne de l'adaptation continue de La Foncière aux besoins du marché immobilier.

Acquisition après la date de clôture

La Foncière a eu l'occasion, après la date de clôture, d'acquérir l'autre partie de l'immeuble neuf construit en commun avec le propriétaire voisin à la rue de la Servette. Ainsi, les numéros 89abc et 93 appartiennent en totalité au Fonds.

Modification de la Direction de fonds

Après la date de clôture, le Directeur général Michael Loose a quitté la Direction de fonds.

Société d'audit

Les frais payés à l'organe de révision se sont élevés à CHF 147'000.00. Aucune autre prestation de service n'a été délivrée durant l'exercice.

Inventaire des immeubles

| | Coût de revient* CHF | Valeur vénale CHF | Valeur d'assurance CHF |
|---|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Immeubles d'habitation | 582'906'013.63 | 1'190'430'000.00 | 1'014'445'110.90 |
| Immeubles à usage commercial | 148'293'030.86 | 301'234'000.00 | 191'342'173.54 |
| Immeubles à usage mixte | 261'196'678.23 | 518'546'000.00 | 446'363'173.82 |
| Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction | 6'029'681.07 | 10'049'000.00 | 0.00** |
| Total | 998'425'403.79 | 2'020'259'000.00 | 1'652'150'458.26 |
| <i>Dont en droit de superficie</i> | <i>134'966'166.93</i> | <i>164'502'000.00</i> | <i>134'966'166.92</i> |

* Le coût de revient ne tient pas compte des amortissements.

** Les immeubles en construction sont couverts par des polices d'assurance « travaux de construction » pour la valeur des travaux.

Liste des immeubles

| | Lieu | Nature de l'objet | Année construction | Nombre de logements | Logements en m ² |
|---|-----------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------|
| Fribourg | Bulle | | | | |
| | Rue des Trois-Trèfles 2 - 4 - 6 | I | | | |
| | Rue de Vevey 89 - 95 | I | 1965 | 84 | 5'081 |
| | Rue du Vieux-Pont 76 | | 1958 | 24 | 1'428 |
| | Fribourg | | | | |
| | Ch. de Bethléem 10 - 12 - 14 - 16 | | 1953 | 18 | 1'237 |
| Genève | Rue de Lausanne 91 | III | 1964 | 43 | 1'274 |
| | Bd de Pérolles 67 | | 1949 | 18 | 1'302 |
| | Rue St-Paul 1 - 3 - 5 | | 1933 | 33 | 2'461 |
| | Carouge | | | | |
| | Rue J.-Dalphin 46 bis | | 1953 | 18 | 949 |
| | Genève | | | | |
| | Rue Alfred-Vincent 25 | I / III | | | |
| | Rue Charles-Cusin 2 | I / III | 1905 | 25 | 1'431 |
| | Rue Henri-Frédéric-Amiel 1 | | 1920 | 17 | 1'424 |
| | Rue de l'Ancien-Port 2 | | 1911 | 20 | 1'720 |
| | Quai Ernest-Ansermet 6 | | 1930 | 23 | 1'467 |
| | Rue des Barques 2 - 4 | III | 1978 | 46 | 3'315 |
| | Av. Chabrey 21 - 23 - 25 - 27 | | 1985 | 59 | 5'343 |
| | Rue de Contamines 9 | | 1951 | 41 | 2'301 |
| | Rue Pierre Fatio 8 | III | 1900 | 12 | 978 |
| | Rue Franklin 2 | III | 1963 | 35 | 2'125 |
| | Rue Franklin 4 - 6 | | 1964 | 40 | 1'710 |
| | Rue Franklin 6 (annexe) | III | 1965 | 2 | 399 |
| | Rte de Frontenex 57 | | 1934 | 38 | 2'355 |
| | Rue Jean-Antoine-Gautier 10 - 12 | III | 1971 | 55 | 2'423 |
| Rue Charles-Giron 9 | | 1932 | 17 | 1'647 | |
| Av. de la Grenade 9 - 11 | | 1900 | 20 | 1'770 | |
| Rue de Lausanne 63 - 65 / Ferrier 8 - 10 | II | 1960 | 33 | 2'795 | |
| Rue de Lyon 75 - 77 | II | 2019 | 34 | 2'327 | |
| Rue de Lyon 67 bis | I | | | | |
| Rue François-Ruchon 1 - 3 | I | 1962 | 86 | 5'243 | |
| Rue Henri-Mussard 20 | | 1950 | 32 | 1'702 | |
| Rue de-Miléant 3 - 5 | | 1934 | 68 | 3'841 | |
| Ch. Moïse-Duboule 23 - 25 | | 1956 | 33 | 1'839 | |
| Rue du Môle 2 - 4 | I / III | | | | |
| Rue des Pâquis 39 - 41 | I / III | 1963 | 83 | 5'474 | |
| Rue des Mouettes 9 | | 1959 | 24 | 1'439 | |
| Rue des Pâquis 18 | III | 1953 | 24 | 1'155 | |
| Av. Eugène-Pittard 1 | | 1977 | 27 | 2'063 | |
| Bd du Pont-d'Arve 61 | | 1929 | 14 | 1'188 | |
| Rue Rothschild 15 | II | 1971 | - | - | |
| Rue du Roveray 20 | III | 1970 | 11 | 538 | |
| Bd St-Georges 72 | II | 1964 | 3 | 244 | |
| Rue St-Ours 5 | III | 1975 | 33 | 2'216 | |
| Rue de la Servette 89 abc | | 2023 | 62 | 3'904 | |
| Rue du Stand 40 | II | 1957 | 7 | 562 | |
| Ch. Thury 12 | | 1932 | 12 | 1'360 | |
| Ch. Colladon 7 A&B - Azalées (surélévation) | V | 2024 | 59 | 4'314 | |
| Chemin des Crêts 20 - Dahlia | V | 2024 | 66 | 4'434 | |
| Av. Trembley 12 A&B - Azalées | V | 2024 | 42 | 2'793 | |
| Av. Trembley 12 C - Séquoia Logements | III / V | 2024 | 49 | 2'847 | |
| Av. Trembley 12 D - Séquoia Hôtel | II / V | 2024 | - | - | |
| Av. Trembley 12 D - Trembley Parking | V | 2024 | - | - | |
| Rue de Vermont 8 - 8A | I | 1967 | 57 | 4'255 | |
| Rue Voltaire 16 | II | 1963 | - | - | |

| Locaux commerciaux en m ² | Nombre de garages et divers | Coût de revient CHF | Valeur vénale estimée CHF | Loyers comptabilisés CHF |
|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------|
| 728 | 22 | 7'794'277.35 | 16'362'000.00 | 1'077'771.65 |
| - | 13 | 1'338'024.90 | 4'881'000.00 | 294'660.00 |
| - | 7 | 1'523'710.35 | 3'857'000.00 | 232'971.00 |
| 2'471 | - | 10'409'188.65 | 13'051'000.00 | 829'975.00 |
| - | 10 | 1'120'211.77 | 4'299'000.00 | 239'653.00 |
| - | 8 | 2'204'058.31 | 8'491'000.00 | 473'646.50 |
| 20 | - | 1'015'187.10 | 5'130'000.00 | 264'138.00 |
| 362 | - | 3'289'065.05 | 9'258'000.00 | 478'049.00 |
| 49 | - | 5'881'212.55 | 11'070'000.00 | 480'936.50 |
| 23 | - | 2'282'864.18 | 9'422'000.00 | 454'893.80 |
| 19 | 4 | 6'848'152.65 | 9'463'000.00 | 413'459.50 |
| 611 | 43 | 14'172'859.30 | 26'893'000.00 | 1'294'472.50 |
| 41 | 79 | 30'812'855.50 | 36'238'000.00 | 1'642'909.50 |
| 10 | 39 | 8'425'295.07 | 17'820'000.00 | 818'045.72 |
| 395 | 6 | 2'519'818.55 | 11'194'000.00 | 489'615.00 |
| 606 | - | 3'552'167.33 | 15'069'000.00 | 776'240.00 |
| 226 | - | 3'234'476.03 | 10'213'000.00 | 539'125.00 |
| 147 | 52 | 1'521'897.05 | 3'943'000.00 | 225'576.00 |
| 29 | - | 2'006'121.50 | 12'604'000.00 | 615'916.00 |
| 1'289 | 1 | 10'172'110.26 | 19'976'000.00 | 1'059'752.95 |
| 16 | 2 | 2'696'883.05 | 8'712'000.00 | 390'005.00 |
| 66 | - | 3'209'908.78 | 10'432'000.00 | 496'098.50 |
| 6'997 | 44 | 27'425'896.24 | 55'596'000.00 | 2'887'614.00 |
| 4'944 | 22 | 54'193'553.47 | 69'785'000.00 | 2'645'448.80 |
| 492 | 91 | 14'536'267.63 | 39'856'000.00 | 1'790'943.50 |
| - | 6 | 2'085'058.05 | 11'218'000.00 | 507'174.50 |
| 30 | - | 11'117'589.23 | 20'547'000.00 | 977'248.50 |
| 88 | 6 | 2'981'593.82 | 10'181'000.00 | 532'623.50 |
| 2'681 | - | 18'506'891.17 | 42'762'000.00 | 2'055'598.00 |
| 233 | - | 2'112'555.38 | 8'107'000.00 | 433'231.00 |
| 601 | - | 1'992'278.60 | 8'706'000.00 | 448'234.40 |
| 442 | 22 | 7'473'080.55 | 13'930'000.00 | 681'725.05 |
| 120 | - | 2'502'331.35 | 7'214'000.00 | 355'122.50 |
| 2'740 | - | 3'356'520.75 | 21'995'000.00 | 1'021'068.00 |
| 290 | - | 2'156'659.75 | 4'619'000.00 | 242'745.00 |
| 3'922 | 2 | 10'810'145.95 | 23'156'000.00 | 1'169'032.00 |
| 1'533 | 24 | 13'013'256.10 | 27'342'000.00 | 1'263'914.50 |
| 951 | - | 37'320'179.34 | 43'173'000.00 | 742'849.00 |
| 1'129 | 1 | 1'779'409.65 | 11'350'000.00 | 532'080.00 |
| 14 | 2 | 2'046'861.80 | 6'905'000.00 | 316'583.00 |
| - | - | 28'584'279.79 | 23'803'000.00 | 693'850.00 |
| - | - | 25'529'699.34 | 39'827'000.00 | 1'542'000.00 |
| 857 | - | 25'299'652.73 | 37'224'000.00 | 420'325.00 |
| 631 | 1 | 26'219'721.82 | 28'395'000.00 | 1'020'127.00 |
| 3'175 | 23 | 20'748'141.54 | 22'972'000.00 | 167'508.00 |
| - | 177 | 8'584'671.71 | 12'281'000.00 | 143'827.50 |
| 456 | 52 | 21'144'775.40 | 28'722'000.00 | 1'414'798.05 |
| 1'314 | - | 1'789'866.15 | 6'804'000.00 | 373'967.00 |

| | Lieu | Nature de l'objet | Année construction | Nombre de logements | Logements en m ² | | |
|---|---|------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------|-------|--|
| | Av. Théodore-Weber 3 | | 1910 | 16 | 2'125 | | |
| | Av. Théodore-Weber 24 | | 1900 | 21 | 1'255 | | |
| | Av. Wendt 48 | | 1955 | 64 | 3'769 | | |
| | Rue de Zurich 34 | | 1900 | 14 | 923 | | |
| | Rue de Zurich 36-38 | II | 1962 | 32 | 1'794 | | |
| | Grand-Lancy | | | | | | |
| | Ch. des Semailles 49-51 | | 1972 | 62 | 3'816 | | |
| | Onex | | | | | | |
| | Av. du Gros-Chêne 28 / Bois-de-la-Chapelle 47 | | 1978 | 40 | 2'597 | | |
| | Av. du Gros-Chêne 34, Bois-de-la-Chapelle 53 | | 1978 | 40 | 2'598 | | |
| Av. Bois-de-la-Chapelle 49 - 51 | | 1978 | 32 | 2'237 | | | |
| Neuchâtel | Neuchâtel | | | | | | |
| | Rue du Concert 2 - 4 | II | 1902 | 8 | 715 | | |
| | Rue de l'Eglise 2 - 4 - 6 | | 1931 | 40 | 3'094 | | |
| | Fbg du Lac 31 | | 1961 | 29 | 2'060 | | |
| | Rue de l'Hôpital 3 - 5 | III | 1790 | 11 | 713 | | |
| | Rue Maladière 16 - 18 - 20 | | 1958 | 60 | 3'209 | | |
| | Rue Pierre-à-Mazel 11 | III | 1961 | 46 | 2'662 | | |
| Valais | Martigny | | | | | | |
| | Av. de la Gare 50 | I / III | | | | | |
| | Av. de la Moya 2 - 2 bis | I / III | 1964 | 45 | 3'322 | | |
| | Av. de la Moya 8 - 10 - 12 - 14 | | 1968 | 107 | 6'567 | | |
| | Rue du Léman 31 | | 1987 | 33 | 2'473 | | |
| | Sion | | | | | | |
| | Rue des Amandiers 11 - 13 - 15 | | 1957 | 35 | 1'998 | | |
| | Rue des Rochers 3 - 5 | | 1955 | 16 | 1'025 | | |
| | Rue de St-Guérin 10 - 12 | | 1954 | 26 | 1'429 | | |
| | Rue de St-Guérin 14 - 16 - 18 | I | | | | | |
| | Ch. du Vieux-Canal 35 - 37 | I | 1965 | 67 | 4'974 | | |
| | Vaud | Lausanne | | | | | |
| | | Ch. des Aubépines 5 | | 1952 | 23 | 1'309 | |
| | | Av. de Béthusy 80 | | 1938 | 20 | 1'008 | |
| | | Av. de Béthusy 82 - 84 | | 1939 | 30 | 1'779 | |
| Rue de Bourg 43 / Cheneau-de-Bourg 10 | | II | 1969 | 3 | 151 | | |
| Av. Cécil 5 | | | 1934 | 24 | 1'278 | | |
| Rue Centrale 17 - 19 | | III | 1932 | 22 | 1'810 | | |
| Ch. de Chandieu 8 - 10 | | | 1934 | 20 | 1'385 | | |
| Rue du Crêt 2 - 4 - 4 bis | | | 1988 | 27 | 2'391 | | |
| Av. d'Echallens 59 | | | 1956 | 65 | 3'602 | | |
| Av. Floréal 8 | | | 1934 | 12 | 879 | | |
| Av. de la Harpe 7 - 9 | | I | | | | | |
| Rue Voltaire 9 | | I | 1910 | 36 | 3'196 | | |
| Ch. de la Joliette 2 - 4 | | III | 1966 | 42 | 2'641 | | |
| Rue de Langallerie 4 | | III | 1949 | 18 | 1'169 | | |
| Av. du Léman 64 - 66 - 68 - 70 | | | 1950 | 97 | 6'287 | | |
| Av. Mon-Loisir 4 | | | 1935 | 18 | 1'129 | | |
| Av. Mon-Repos 6 - 8 - 10 | | I / III | | | | | |
| Rue Etraz 7 - 9 - 11 | | I / III | 1941 | 61 | 3'798 | | |
| Av. de Montchoisi 18 - 18 bis - 20 | | | 1937 | 45 | 2'598 | | |
| Av. de Montchoisi 47 | | | 1946 | 27 | 1'674 | | |
| Av. du Mont-d'Or 45 | | | 1948 | 16 | 786 | | |
| Rte d'Oron 14 B | | IV | 1955 | - | - | | |
| Av. d'Ouchy 17 - 19 - 21a-g - 23 - 25 - 27 - 29 | | III | 1902 | 77 | 6'678 | | |
| Rue Eglise-Anglaise 5 | | | | | | | |
| Ch. des Paleyres 14 - 16 | | | 1953 | 49 | 2'064 | | |
| Pl. de la Palud 13 | | III | 1948 | 8 | 433 | | |

| Locaux commerciaux en m ² | Nombre de garages et divers | Coût de revient CHF | Valeur vénale estimée CHF | Loyers comptabilisés CHF |
|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------|
| - | - | 10'637'417.38 | 13'041'000.00 | 514'399.00 |
| - | - | 4'775'327.49 | 9'275'000.00 | 425'061.50 |
| - | 23 | 7'538'099.78 | 21'983'000.00 | 946'717.30 |
| 215 | 1 | 1'227'345.28 | 5'147'000.00 | 276'125.00 |
| 2'010 | 28 | 3'666'370.83 | 14'424'000.00 | 806'846.00 |
| 726 | 6 | 25'661'253.83 | 28'893'000.00 | 557'413.50 |
| 108 | 28 | 6'340'411.42 | 13'354'000.00 | 715'460.00 |
| - | 28 | 6'827'311.63 | 12'608'000.00 | 684'941.50 |
| 24 | 25 | 6'554'370.40 | 8'367'000.00 | 457'745.50 |
| 728 | 7 | 5'260'730.35 | 5'773'000.00 | 375'890.15 |
| 129 | - | 5'026'915.35 | 12'134'000.00 | 648'058.50 |
| 705 | - | 3'028'892.00 | 10'075'000.00 | 536'725.00 |
| 267 | 1 | 3'557'982.85 | 3'972'000.00 | 225'300.00 |
| 325 | - | 3'863'948.25 | 14'477'000.00 | 785'866.50 |
| 1'543 | - | 5'021'391.75 | 13'940'000.00 | 705'471.00 |
| 1'585 | 26 | 7'904'210.15 | 14'973'000.00 | 822'551.00 |
| 80 | 58 | 7'129'124.15 | 20'577'000.00 | 1'262'290.00 |
| - | 37 | 4'512'409.22 | 7'251'000.00 | 440'548.00 |
| 277 | 6 | 2'093'198.70 | 5'964'000.00 | 375'025.00 |
| - | 14 | 1'092'673.95 | 3'609'000.00 | 202'495.00 |
| - | - | 1'574'707.45 | 5'024'000.00 | 282'678.00 |
| 567 | 83 | 8'595'892.40 | 16'032'000.00 | 1'012'062.00 |
| - | 9 | 1'150'668.13 | 7'127'000.00 | 352'315.15 |
| 16 | - | 3'487'970.42 | 6'095'000.00 | 242'895.80 |
| 37 | - | 4'862'281.57 | 8'283'000.00 | 358'253.00 |
| 1'743 | - | 6'721'763.23 | 16'270'000.00 | 824'930.50 |
| 72 | 20 | 2'606'151.16 | 7'449'000.00 | 372'785.20 |
| 812 | - | 8'421'603.04 | 14'191'000.00 | 731'002.00 |
| 15 | 16 | 2'174'858.55 | 7'336'000.00 | 359'533.50 |
| 398 | 49 | 10'360'885.25 | 15'135'000.00 | 774'630.00 |
| - | - | 6'195'168.74 | 18'535'000.00 | 912'770.50 |
| - | - | 1'980'628.10 | 3'828'000.00 | 191'592.00 |
| - | 18 | 3'048'794.88 | 13'426'000.00 | 644'250.00 |
| 1'212 | 58 | 7'985'933.25 | 22'210'000.00 | 1'068'427.60 |
| 192 | - | 4'969'345.62 | 8'529'000.00 | 402'088.50 |
| 149 | 40 | 5'935'748.21 | 29'284'000.00 | 1'525'705.65 |
| - | - | 2'154'321.95 | 5'773'000.00 | 290'250.00 |
| 1'267 | - | 4'294'598.37 | 23'952'000.00 | 1'219'693.50 |
| 3 | 17 | 7'220'138.00 | 15'876'000.00 | 679'875.10 |
| 15 | 2 | 4'151'600.75 | 9'204'000.00 | 423'321.50 |
| 13 | 5 | 955'421.89 | 4'638'000.00 | 203'235.00 |
| - | - | 6'029'681.07 | 10'049'000.00 | 332.50 |
| 1'112 | 148 | 19'214'244.64 | 45'961'000.00 | 2'190'334.00 |
| 11 | 20 | 4'685'797.62 | 14'676'000.00 | 604'799.25 |
| 587 | - | 1'982'079.87 | 4'588'000.00 | 238'592.00 |

| Lieu | Nature de l'objet | Année construction | Nombre de logements | Logements en m ² |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------|
| Pl. de la Palud 14 | III | 1948 | 27 | 946 |
| Ch. de Passerose 2 | | 1935 | 17 | 835 |
| Rue de la Pontaise 21 - 25 | | 1946 | 47 | 3'457 |
| Rue Pré-du-Marché 11 - 13 | III | 1908 | 20 | 1'072 |
| Ch. de Pré-Fleuri 1 - 3 | | 1955 | 57 | 2'829 |
| Av. Recordon 16 | | 1964 | 28 | 1'627 |
| Av. du Servan 24 | | 1930 | 10 | 1'064 |
| Av. de Sévery 14 | | 1947 | 17 | 965 |
| Av. de Tivoli 8 | III | 1957 | 25 | 1'349 |
| Av. de Tivoli 64 - 66 - 68 - 70 | | 1965 | 96 | 5'277 |
| Av. Victor-Ruffly 51 - 53 - 55 | | 1985 | 40 | 3'608 |
| Rue du Valentin 30 - 32 - 34 | III | 1974 | 99 | 6'967 |
| Av. Alexandre-Vinet 7 - 9 - 11 - 13 | | 1934 | 79 | 4'744 |
| Montreux | | | | |
| Av. Nestlé 21 | | 1965 | 46 | 3'538 |
| Morges | | | | |
| Rue des Fossés 10 | III | 1955 | 19 | 1'209 |
| Nyon | | | | |
| La Levratte E3 N° 2 | | 1991 | 17 | 1'018 |
| La Levratte 4 - 6 | | 1984 | 41 | 3'309 |
| Prilly | | | | |
| Rte des Flumeaux 1 | III | 1962 | 30 | 2'164 |
| Rte de Neuchâtel 39 | | 1967 | 20 | 1'104 |
| Ch. du Vieux-Collège 6 - 8 | | 1955 | 33 | 1'926 |
| Pully | | | | |
| Bd de la Forêt 33 - 35 | | 1965 | 40 | 2'703 |
| Ch. de Mallieu 7 | | 1955 | 20 | 2'121 |
| Ch. des Oisillons 15 - 17 - 19 | | 1962 | 25 | 2'911 |
| Ch. de Somais 26 - 28 | | 1975 | 22 | 2'158 |
| Av. du Tirage 11 - 13 | | 1968 | 29 | 2'133 |
| Renens | | | | |
| Rue du Bugnon 31 - 33 - 35 - 37 | | 1975 | 136 | 6'576 |
| La Tour-de-Peilz | | | | |
| Av. des Alpes 29 | | 1963 | 48 | 2'544 |
| Av. des Alpes 46 - 48 | | 1910 | 33 | 2'154 |
| Ch. de Béranges 16 | | 1967 | 20 | 1'177 |
| Vevey | | | | |
| Av. Général-Guisan 22 - 24 | III | 1953 | 37 | 2'319 |
| Av. Gustave-Coindet 7 - 9 | | 1961 | 124 | 6'078 |
| Rue d'Italie 58 | III | 1961 | 26 | 1'335 |
| Rue de la Madeleine 22 | I / III | | | |
| Rue Jean-Jacques Rousseau 6 | I / III | 1932 | 27 | 1'687 |
| Yverdon-les-Bains | | | | |
| Rue d'Orbe 46 - 48 - 53 bis | | 1959 | 58 | 3'107 |
| Rue du Valentin 48 | | 1961 | 24 | 1'635 |
| Zurich | | | | |
| Schützengasse 1 | II | 1965 | - | - |
| Total | | | 4'568 | 293'713 |

Zurich

| Locaux commerciaux en m ² | Nombre de garages et divers | Coût de revient CHF | Valeur vénale estimée CHF | Loyers comptabilisés CHF |
|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------|
| 317 | - | 2'979'932.71 | 7'614'000.00 | 381'712.00 |
| - | 5 | 1'282'511.66 | 5'019'000.00 | 225'405.00 |
| 119 | 12 | 5'326'577.77 | 16'117'000.00 | 735'935.00 |
| 517 | - | 4'392'006.05 | 8'019'000.00 | 414'035.00 |
| 170 | 15 | 5'624'232.16 | 18'381'000.00 | 860'717.00 |
| 167 | 12 | 3'656'324.95 | 8'159'000.00 | 435'606.40 |
| 33 | 8 | 3'316'739.14 | 6'820'000.00 | 303'060.00 |
| - | 9 | 1'869'523.07 | 4'978'000.00 | 237'455.85 |
| 318 | - | 1'658'561.06 | 7'265'000.00 | 379'541.50 |
| 1'229 | 65 | 10'488'493.25 | 29'106'000.00 | 1'519'117.00 |
| - | 50 | 10'567'814.34 | 17'529'000.00 | 890'477.00 |
| 7'342 | 83 | 58'275'258.19 | 64'708'000.00 | 3'091'018.85 |
| 89 | 11 | 6'394'735.68 | 21'746'000.00 | 1'177'550.00 |
| 108 | 36 | 6'795'168.99 | 21'605'000.00 | 955'822.00 |
| 475 | - | 2'669'859.32 | 8'101'000.00 | 399'576.00 |
| 262 | 55 | 5'644'265.04 | 7'912'000.00 | 415'919.10 |
| 65 | 52 | 14'382'065.40 | 15'259'000.00 | 823'587.85 |
| 1'825 | 12 | 5'879'950.92 | 18'075'000.00 | 901'704.50 |
| - | 14 | 1'759'989.90 | 5'166'000.00 | 276'072.40 |
| 32 | - | 3'535'165.14 | 10'245'000.00 | 495'049.00 |
| - | 32 | 6'449'234.32 | 15'215'000.00 | 716'121.00 |
| - | 8 | 6'189'983.60 | 8'264'000.00 | 408'054.00 |
| 19 | 34 | 8'570'604.87 | 13'412'000.00 | 713'095.30 |
| - | 19 | 5'495'631.50 | 9'784'000.00 | 509'414.00 |
| 123 | 39 | 8'440'676.20 | 11'922'000.00 | 579'423.00 |
| 30 | 110 | 13'133'813.65 | 27'550'000.00 | 1'657'119.95 |
| 188 | 31 | 3'157'447.78 | 11'077'000.00 | 618'877.40 |
| 46 | 14 | 1'799'039.96 | 7'912'000.00 | 430'254.80 |
| - | 12 | 3'275'167.95 | 6'181'000.00 | 306'147.50 |
| 627 | 4 | 3'979'920.22 | 12'416'000.00 | 637'928.50 |
| - | 88 | 7'862'339.41 | 33'047'000.00 | 1'520'287.00 |
| 921 | 9 | 2'118'674.12 | 9'990'000.00 | 514'745.00 |
| 1'209 | - | 2'720'947.43 | 10'922'000.00 | 574'539.00 |
| 221 | 29 | 2'977'292.08 | 13'281'000.00 | 749'147.50 |
| 135 | 8 | 1'393'871.75 | 6'197'000.00 | 341'357.00 |
| 3'150 | - | 12'540'632.70 | 53'109'000.00 | 1'891'272.00 |
| 77'424 | 2'408 | 998'425'403.79 | 2'020'259'000.00 | 92'725'974.02 |

I Immeubles groupés.

II Immeubles à usage commercial.

III Immeubles à usage mixte dont les revenus des baux commerciaux dépassent 20%, mais sont inférieurs à 60%.

IV Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction.

V Immeubles en droit de superficie.

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds Investissements Fonciers SA, Lausanne

Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement La Foncière – comprenant le compte de fortune au 30 septembre 2024, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 11, 13, 20, 35 à 49) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Expert-réviser agréé Auditeur
responsable

Mathilde de La Pomélie
Expert-réviser agréée

Lausanne, 19 décembre 2024

2023 — 2024

La Foncière

Responsable

Sommaire

La Foncière Responsable

| | |
|---|-----------|
| Préambule | 56 |
| Chiffres-clés | 59 |
| Durabilité, une approche intégrale | 60 |
| Chronologie | 61 |
| Organisation et processus | 62 |
| Adhésions et benchmark | 63 |
| Principes généraux | 64 |
| Des progrès sur la voie de la décarbonation | 66 |
| Etat des lieux et historique des consommations | 67 |
| Indices environnementaux | 68 |
| Indices environnementaux AMAS (KBOB 2022) | 69 |
| Indices environnementaux REIDA | 70 |
| Trajectoire de réduction des émissions de CO ₂ | 71 |
| Plan d'actions et réalisations | 72 |
| Actions environnementales | 73 |
| Actions sociales | 76 |
| Gouvernance | 78 |
| Retour d'expérience et exemples de projets | 83 |
| Annexes | 88 |
| Provenances et méthodologie des données présentées | 89 |
| Détail du mix énergétique | 89 |
| Acronymes | 89 |
| Rapport d'audit | 90 |

Le Fonds présente son troisième rapport de durabilité « La Foncière Responsable ». Il offre un aperçu de ses initiatives et projets, et témoigne des progrès accomplis dans ce domaine.

La comparabilité et la transparence des indices environnementaux dans le secteur immobilier ont récemment été renforcées. En s'inscrivant dans cette démarche, les indicateurs environnementaux du Fonds sont désormais évalués selon les méthodologies REIDA et KBOB 2022 avec un taux de couverture de 100 % de son parc. Le processus de vérification et de mise à jour de ces données a été renforcé. A titre d'exemple, le recalcul de l'ensemble des surfaces de référence énergétique (SRE) du parc est en cours et les données de consommation ainsi que les indicateurs environnementaux font l'objet d'un contrôle approfondi, complété par un audit externe.

Au-delà des considérations économiques, l'intégration des aspects sociaux, environnementaux et d'une structure de gouvernance solide sont essentielles pour assurer une gestion immobilière pérenne. Ces éléments font ainsi partie de la politique de durabilité figurant dans le prospectus et le contrat de fonds publié en février 2024.

La durabilité est ainsi partie intégrante de la stratégie d'investissements, de construction et de gestion. Grâce aux mesures appliquées conjointement, des progrès significatifs ont été réalisés, notamment une réduction de 13 % des émissions de CO₂ en un an.

Quatre rénovations énergétiques ont été finalisées cette année à Montreux, Genève et Lausanne, pour un volume d'investissements total de plus de MCHF 13*.

Alors que ces travaux visaient initialement à améliorer la performance énergétique des bâtiments en exploitation, les émissions globales liées à la construction, y compris l'énergie grise, sont désormais prises en compte, de même que les enjeux liés à la gestion de l'eau, à la biodiversité et à la cohésion sociale.

En 2024, pour la première fois, un sondage a donné la parole aux locataires afin de recueillir leur avis sur plusieurs aspects, notamment leur satisfaction concernant les biens loués, la gestion immobilière et les services de conciergerie. L'objectif était également d'identifier des axes d'amélioration, en particulier en ce qui concerne les infrastructures disponibles et l'expérience des locataires lors de rénovations majeures.

Les résultats, présentés à la page 76 du rapport, soulignent plusieurs points clés. Par exemple, une attention particulière devra être accordée au confort estival lors des projets de rénovation et de construction. De plus, une stratégie globale devra être élaborée pour anticiper les évolutions futures en matière de mobilité, telles que la transition vers des modes de vie moins dépendants de la voiture.

Finalement, la trajectoire de décarbonation est un élément central de la planification et de la gestion du parc immobilier. Cette année, une nouvelle analyse détaillée a été effectuée afin d'adapter les objectifs de rénovation aux spécificités des immeubles du parc, telles que les restrictions liées à la protection du patrimoine bâti, ainsi qu'aux changements réglementaires et au développement du réseau de chauffage à distance (CAD). Cette analyse permet de prioriser les projets de rénovation et les différentes mesures d'optimisation énergétique, tout en assurant une performance stable pour les investisseurs.

* Ces coûts incluent les investissements liés aux rénovations non énergétiques ainsi qu'aux surélévations.



Chiffres-clés

Période 2022/2023

Variation des émissions
de CO₂ (%)*

-13

Variation de la consommation
thermique (%)

-14

Variation de la consommation
d'eau (%)

-2,3

Variation de la consommation
d'électricité (%)

+1,4

Emissions de CO₂ selon KBOB 2022
(kgCO₂/m²)

25.6

Emissions de CO₂ selon REIDA
(kgCO₂/m²)

23.9

Au 30.09.2024

2023/2024

Part du parc avec
un CECB ou CECB + (%)

48

Nombre de rénovations
énergétiques achevées

4

* Selon KBOB 2022.

Les données de consommation et la couverture du parc immobilier correspondent à la période de mai 2022 à avril 2023.

Certaines des données ci-dessus ont fait l'objet d'une assurance limitée par PricewaterhouseCoopers SA comme mentionné dans le rapport d'assurance limitée (pages 91-93).

Durabilité, une approche intégrale

- Chronologie
- Organisation et processus
- Adhésion et benchmark
- Principes généraux

Chronologie

Le fonds La Foncière continue d'avancer dans ses initiatives de durabilité en intégrant des pratiques responsables.



Le parcours

L'attention portée aux consommations énergétiques du parc a commencé dès 2009 avec la mise en place de la surveillance énergétique des immeubles. A partir de 2012, des optimisations, telles que des actions dans le cadre du programme « éco21 » avec les Services Industriels Genevois (SIG), ont été mises en œuvre.

En 2022, la signature d'une convention avec l'Office cantonal genevois de l'énergie a permis de viser une performance énergétique globale pour l'ensemble du parc genevois.

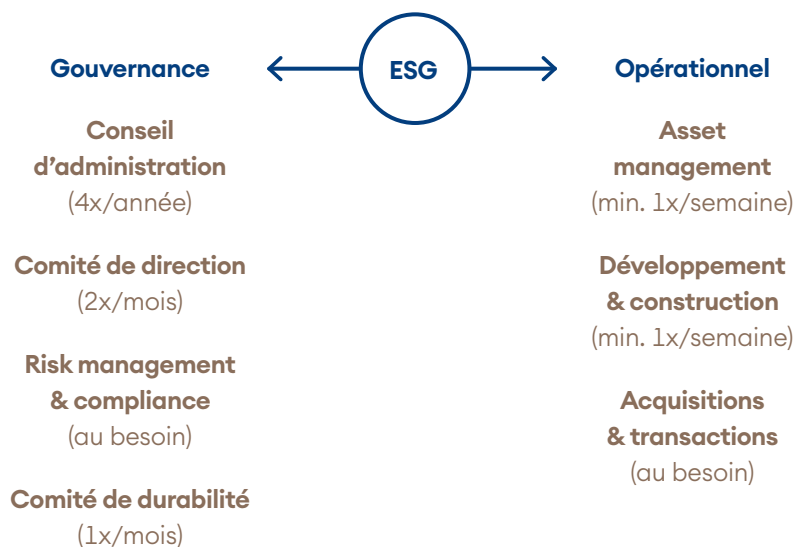
En 2023, une première trajectoire de décarbonation a été présentée accompagnée du lancement de deux programmes : le premier vise à décarboner l'ensemble des chaufferies du parc d'ici 2040*, alors que le deuxième vise à déployer des panneaux photovoltaïques dès que la toiture s'y prête.

Pendant l'année écoulée, des processus et directives ont été formalisés pour intégrer l'ESG dans les activités de gestion, d'investissement et de construction. Cette intégration n'est pas sans défis, mais des avancées significatives ont déjà été réalisées tel que l'intégration de la politique de durabilité dans le prospectus et le contrat de fonds, ainsi que la réalisation du premier sondage auprès des locataires, dont les résultats contribueront à alimenter la stratégie de gestion.

* A l'exception de certains cas où le CAD ne sera pas disponible et où une solution 100% renouvelable ne pourra pas être mise en place.

Organisation et processus

Le fonds La Foncière intègre les principes ESG dans ses activités, alliant stratégie et opérationnel pour renforcer son engagement en faveur de la durabilité.



Parties prenantes internes

L'intégration transversale de la durabilité au sein des activités du fonds La Foncière progresse de manière cohérente avec une approche à la fois stratégique et opérationnelle.

Cette démarche favorise une collaboration étroite entre toutes les parties prenantes internes, permettant de transformer la stratégie en actions concrètes. Le comité de durabilité se réunit chaque mois, assurant ainsi une coordination efficace entre la stratégie (Conseil d'administration, Comité de direction) et l'opérationnel.

Parties prenantes externes

Cette année, les parties prenantes ci-dessous ont été particulièrement mobilisées. Un accent sera mis sur la sensibilisation à la durabilité à travers toute la chaîne de valeur durant le prochain exercice.

| Partie Prenante | Implication | Intérêts |
|--|---|---|
| Porteurs de part, investisseurs | Rapport annuel, rapport ESG, roadshows, rencontres avec la direction et la responsable ESG. | Gestion responsable, transparence, alignement des intérêts, objectifs, perspectives, comparabilité. |
| Locataires | Sondage (locataires résidentiels et commerciaux). | Alignement de la stratégie avec les besoins. |
| Régies, entreprises générales, prestataires (ex. architectes) | Directives de gestion et des projets, standards, processus, rapport. | Mise en œuvre, sensibilisation, construction et gestion responsable. |
| Associations (ex. AMAS, SVIT, RICS, REIDA, Coptis), pairs | Définition des standards et méthodes, formations, conférences et table ronde d'experts. | Echanges de connaissances, (best practice sharing), qualité des données et des processus. |

Adhésions et benchmark

La Foncière intègre les dimensions ESG dans sa stratégie globale, s'appuyant sur des benchmarks internationaux et développant des partenariats pour renforcer ses engagements.



De par son volume, La Foncière exerce une influence importante sur le développement des quartiers et des villes telles que la consommation d'énergie et des ressources, les émissions de CO₂ ou l'utilisation du sol. La Direction de fonds est consciente de cet impact et considère que l'intégration réussie des dimensions économiques, sociales, environnementales et de gouvernance est une condition essentielle à la création de valeur à long terme. Pour ce faire, elle adhère à différents benchmarks afin d'aiguiller les efforts.

Pacte mondial des Nations Unies

Signataire en 2023 du Pacte Mondial des Nations Unies (UNG), elle structure les engagements du Fonds autour de neuf objectifs de développements durable (ODD). À titre d'exemple, cette année, 286 nouveaux logements ont été livrés (ODD 9 et 11) et une diminution d'environ 13 % d'émissions CO₂ a été enregistrée par rapport à 2022 (ODD 13).

De plus, 63 logements du parc ont bénéficié d'aides ciblées pour économiser de l'énergie à travers des mesures « éco-logement » au cours du dernier exercice (ODD12)*. Enfin, 5 nouvelles installations photovoltaïques ou thermiques ont été mises en service cette année (ODD7).

Benchmark SSREI

(Swiss Sustainable Real Estate Index)

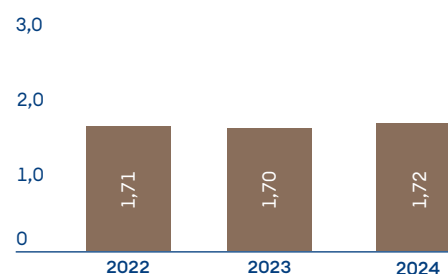
Pour cet exercice, 107 immeubles sur les 141 actifs ont été inclus dans l'analyse SSREI, soit une augmentation de 28 immeubles par rapport à l'année précédente.

L'analyse effectuée par le SSREI permet de prioriser les actions des axes suivants: améliorer les possibilités de mobilité douce et du tri des déchets, explorer des solutions pour favoriser la biodiversité au sein du parc, continuer à optimiser la performance énergétique des immeubles tout en les décarbonisant, ajouter des directives ESG concernant le second œuvre.

Benchmark REIDA 2024

Pour la première fois, la participation au benchmark REIDA nous permettra de comparer les émissions de CO₂ du Fonds avec celles d'un large groupe de pairs en Suisse. Ce benchmark offre une excellente opportunité de comparer concrètement les performances attendues avec celles d'autres portefeuilles.

Résultats SSREI **



La moyenne de tous les fonds évalués par le SSREI au 30 septembre 2024 est de 1,75.

* 829 logements ont bénéficié du programme « éco-logement » des Services Industriels de Genève (SIG) entre 2020 et 2022.

** Sur une échelle de 1 à 3 (3 étant la meilleure note).

Note : La direction de fonds est aussi signataire des Principes pour l'investissement responsable (PRI) depuis 2023.

Principes généraux

La gestion durable du fonds La Foncière repose sur des principes fondamentaux s'articulant autour d'une vision claire : préserver et augmenter l'attractivité du portefeuille en créant et gérant des espaces de vie de qualité tout en évoluant vers des bâtiments moins énergivores.

Vision 360 et planification

La planification rigoureuse et systématique des rénovations et de l'entretien des immeubles du parc repose sur une analyse du marché immobilier, la stratégie de portefeuille, ainsi que les évolutions sociales, technologiques et réglementaires.

Les rénovations s'effectuent en conciliant les besoins d'entretien des immeubles et les opportunités de création de valeur. La base de la planification des rénovations a été établie par une analyse dite « multicritères », intégrant des aspects économiques, techniques, énergétiques et réglementaires. Cette planification est actualisée chaque année à travers une analyse approfondie des données. Cette dernière prend en compte l'avancement des projets, l'état du parc, les possibilités d'intervention sur les immeubles (ex. protection du patrimoine) ainsi que des évolutions du marché et réglementaires, ainsi que des possibilités de raccordement au chauffage à distance (CAD).

L'entretien des immeubles est non seulement guidé par leurs états techniques et leurs performances ESG, mais s'appuiera également, dès l'automne 2024, sur les résultats des analyses des sondages réalisés auprès des locataires.

Labélisations

Pour les nouvelles constructions, les labels comme « Minergie-P » avec le complément « eco », le « Standard Construction durable Suisse » (SNBS) ou autres sont visés. Lors de rénovations énergétiques, la labélisation est envisagée au cas par cas. Si, dans le cas d'une rénovation, une labélisation ne peut être atteinte pour des raisons techniques ou économiques, les critères de certains labels ainsi que les fiches instruments « ecobau » servent de fil directeur pendant la conception et l'exécution du projet. Une priorisation des objectifs est alors mise en œuvre en collaboration avec les prestataires.

Énergie grise

Actuellement, les réglementations concernant l'empreinte carbone des bâtiments se concentrent principalement sur les émissions de CO₂ liées aux activités opérationnelles des bâtiments (Scopes 1 et 2)*. Cependant, l'énergie grise constitue une part significative des émissions CO₂ dans le secteur immobilier et cette part va considérablement augmenter dans les années à venir. Il est donc essentiel d'adopter une approche plus étendue de la réduction des émissions de CO₂.

Dans cette optique, le développement d'un plan d'action dédié à la réduction de l'énergie grise a été initié. Ce plan s'aligne non seulement sur les évolutions législatives à venir, mais aussi sur les recommandations et les principes de construction durable (voir feuille de route p.75).

* Scope 1: gaz, mazout.

Scope 2: solaire PV, PAC, CAD, électricité des communs.

Résumé des principes généraux

Rentabilité

- Assurer la rentabilité à long terme du parc en augmentant sa résilience.
-

Rénovations énergétiques

- Continuer la rénovation énergétique des immeubles (y compris les chaufferies et le PV) en s'appuyant sur le plan décennal du parc et la trajectoire de décarbonation.
-

Espaces extérieurs et biodiversité

- Favoriser la biodiversité.
 - Améliorer les espaces de vies communs.
-

Mobilité

- Prioriser les actions à l'échelle du parc (abris vélos, mutualisation des modes de transports, mobilité électrique).
-

Gestion des ressources

- Diminuer l'énergie grise dans les rénovations et les nouvelles constructions.
 - Améliorer les possibilités de tri et la gestion des déchets.
 - Mettre en place des mesures de préservation de l'eau.
-

Qualité des données

- Continuer à renforcer la qualité des données ESG.
-

Des progrès sur la voie de la décarbonation

- Etat des lieux et historique des consommations
- Indices environnementaux
 - Indices environnementaux AMAS (KBOB 2022)
 - Indices environnementaux REIDA
- Trajectoire de réduction des émissions de CO₂

Etat des lieux et historique des consommations

Grâce à des optimisations ciblées, les consommations thermiques ont sensiblement diminué. Un dispositif de suivi rigoureux est désormais en place pour valider le contrôle des consommations.

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|--------|-------|-------|
| Consommations électriques* (kWh/m ²) | 5.5 | 5.4 | 5.7 |
| Différence annuelle | + 1 % | - 5 % | |
| Consommations thermiques (kWh/m ²) | 103.4 | 120.2 | 129.8 |
| Différence annuelle | - 14 % | - 7 % | |
| Consommations d'eau (m ³ / m ²) | 1.08 | 1.11 | 1.18 |
| Différence annuelle | - 2 % | - 6 % | |

Dans un esprit de transparence, les consommations annuelles électriques, thermiques et d'eau sont publiées.

De nouveaux processus et actions ont été mis en place cette année afin d'optimiser les consommations futures.

Les rénovations énergétiques, les nouvelles constructions et un suivi rigoureux des écarts de consommation contribueront à réduire les consommations thermiques et d'eau.

En matière de consommation électrique, une hausse est anticipée avec l'électrification croissante des usages domestiques.

* Les consommations électriques concernent les communs uniquement.

Indices environnementaux

Afin de favoriser la comparabilité des performances du Fonds avec les pairs, les indices environnementaux sont publiés selon les méthodes REIDA et KBOB 2022.

L'année passée, les indices environnementaux ont été publiés sur la base de la méthodologie KBOB 2022, recommandée par l'AMAS. Cette année les indicateurs sont aussi publiés sur la base de la méthodologie préconisée par REIDA. Les bases de REIDA sont largement soutenues dans le secteur immobilier suisse et sont considérées comme une méthodologie uniforme pour une collecte de données standardisée et une meilleure comparabilité. La méthodologie est basée sur des données mesurées de la consommation d'énergie et s'oriente vers des normes internationalement reconnues tel que le Greenhouse Gas (GHG) Protocol.

Afin de garder une continuité dans la publication des données, les deux méthodes sont publiées cette année.

Par ailleurs, l'entier de la surface de référence énergétique est en cours de recalcul conformément à la norme en vigueur, SIA 380: édition 2022 dans un travail constant d'amélioration de la fiabilité des données.

45% des surfaces de références énergétiques (SRE) des immeubles ont été recalculées au 30.09.2024 et l'entier des SRE du parc sera recalculé d'ici la fin de l'année 2024.

Taux de couverture et SRE

Le taux de couverture indique la part des biens immobiliers dont les données sont collectées, analysées et évaluées par rapport à l'ensemble des immeubles du parc. Ce taux est basé sur la surface de référence énergétique (SRE).

| | 2023 | 2022 |
|---|----------|---------|
| Taux de couverture (%) | 100 | 100 |
| Surface de référence énergétique (SRE) (m²) | 427'305* | 428'971 |

Intensité énergétique

La consommation d'énergie thermique et électrique (parties communes seulement) divisée par la SRE, pour l'ensemble des immeubles du parc**.

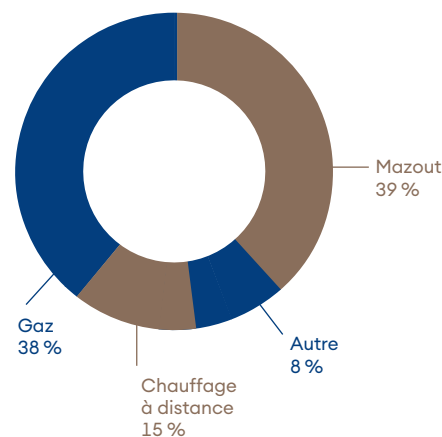
| | 2023 | 2022 |
|--|--------|-------|
| Intensité énergétique (kWh/m²) | 108.9 | 125.6 |
| Différence (%) | - 13,3 | - |

Intensité des émissions de gaz à effet de serre

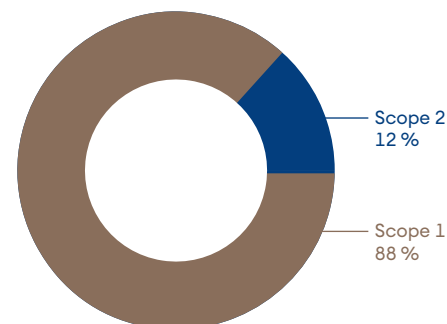
Total des émissions de CO₂ de l'entier du parc divisé par la SRE. Le périmètre pris en compte inclut les Scopes 1 et 2 (émissions directes et indirectes liées au chauffage et à l'électricité des communs)***.

| | 2023 | 2022 |
|--|--------|------|
| Intensité émissions de gaz à effet de serre (kgCO₂e/m²) | 25.6 | 29.5 |
| Différence (%) | - 13,3 | - |

Mix énergétique****



Emissions de CO₂



Scope 1: gaz, mazout.
Scope 2: solaire PV, PAC, CAD, électricité des communs.

* Les SRE de 13 immeubles (EGID) ont été corrigées sur la période d'analyse à la suite de la réalisation de CECB+. Ces modifications impactent de 0.39% la SRE totale du parc. Voir l'annexe pour de plus amples détails.

** Consommation énergétique totale en 2021: 58'104'300 kWh, en 2022: 53'869'321 kWh, en 2023: 46'519'558 kWh.

*** Emissions de gaz à effet de serre totales en 2021: 14'115.99 ToCO₂e, en 2022: 12'652.81 ToCO₂e, en 2023: 10'926 ToCO₂e.

**** Le détail des données du mix énergétique est présenté dans la section « Provenances et méthodologies des données présentées ».

Taux de couverture et SRE

Le taux de couverture indique la part des biens immobiliers dont les données sont collectées, analysées et évaluées par rapport à l'ensemble des immeubles du parc. Ce taux est basé sur la surface de référence énergétique (SRE).

| | 2023 |
|--|----------|
| Taux de couverture (%) | 100 |
| Surface de référence énergétique (SRE) (m ²) | 401'427* |

Intensité énergétique

La consommation d'énergie thermique et électrique (parties communes seulement) divisée par la SRE, pour l'ensemble des immeubles du parc.

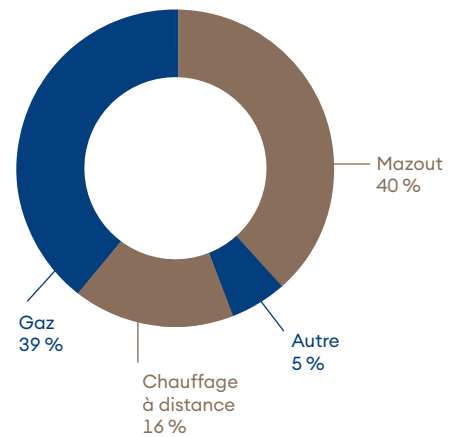
| | 2023 |
|---|-------|
| Intensité énergétique (kWh/m ²) | 127.5 |

Intensité des émissions de gaz à effet de serre

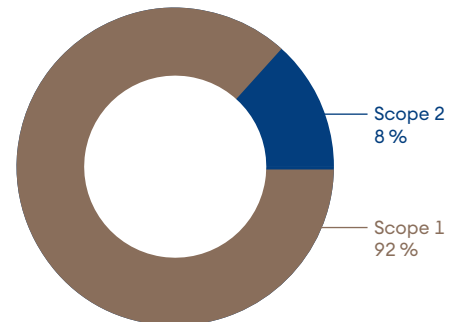
Total des émissions de CO₂ de l'entier du parc divisé par la SRE. Le périmètre pris en compte inclut les Scopes 1 et 2 (émissions directes et indirectes liées au chauffage et à l'électricité des communs).

| | 2023 |
|---|------|
| Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kgCO ₂ e/m ²) | 23.9 |

Mix énergétique**



Emissions de CO₂



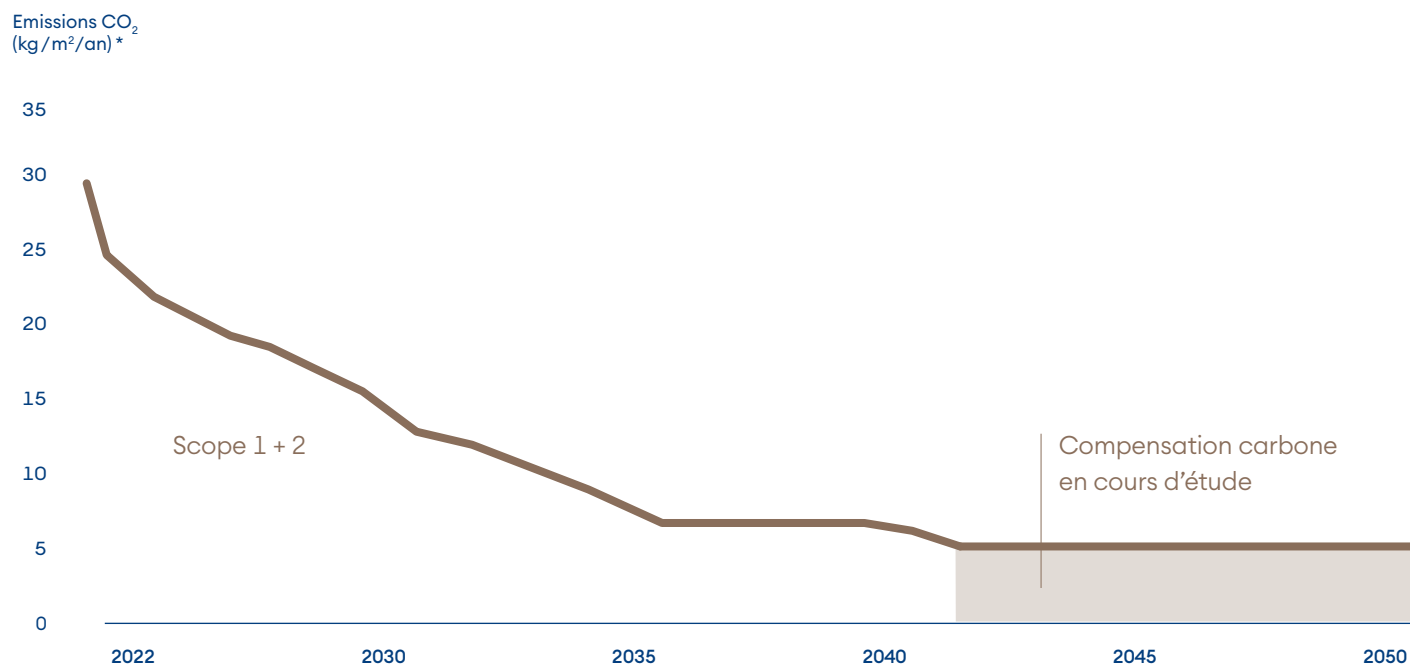
Scope 1: gaz, mazout.
Scope 2: solaire PV, PAC, CAD, électricité des communs.

* La SRE est calculée ici selon la méthodologie REIDA (surface locative pondérée).

** Le détail des données du mix énergétique est présenté dans la section « Provenances et méthodologies des données présentées ».

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂

La trajectoire de décarbonation : un outil de pilotage pour la rénovation du parc de La Foncière.



La Direction de fonds s'engage résolument dans une politique de décarbonation du parc immobilier La Foncière. Les départements ESG, Développement & Construction et Asset Management ont collaboré à la planification des travaux nécessaires pour réduire les émissions de CO₂ du parc immobilier.

Une analyse du portefeuille a été réalisée pour identifier les travaux à venir, tout en tenant compte des contraintes patrimoniales et des solutions de chauffage renouvelables. Cela permet d'estimer plus précisément les économies de CO₂ envisageables pour l'ensemble du parc.

La base de la planification a été établie par une analyse intégrant des aspects économiques, énergétiques et réglementaires avec Signa-Terre SA.

L'année 2022 marque le point de départ de cette trajectoire, dont les impacts sont évalués conformément à la méthodologie KBOB 2022. Cette trajectoire met en évidence une tendance qui sera ajustée annuellement*.

La section « Gouvernance » à partir de la page 78 du rapport présente les mesures mises en place à ce jour pour atténuer les risques liés à la transition énergétique.

* La trajectoire de décarbonation ainsi que les objectifs sont sujets aux risques potentiels tels que : pénuries de main d'œuvre et de matériaux, retards dans les autorisations de construire et déploiements du chauffage à distance, évolutions des prix.

Plan d'actions et réalisations

- Plan d'actions et réalisations
- Actions environnementales
- Actions sociales
- Gouvernance
- Retour d'expérience et exemples de projets

Plan d'actions et réalisations

Actions environnementales*



Rénovation

Les activités de développement du Fonds se poursuivent avec des projets de nouvelles constructions, de surélévations et de rénovations énergétiques.

Un haut niveau de performance énergétique est visé pour chacun de ces projets.

Optimisation des chaufferies

L'optimisation des chaufferies du parc via des contrats d'optimisation énergétique (COE) a débuté en 2020. Les COE consistent à affiner le réglage des chaufferies en vue de baisser leurs consommations et ainsi leur empreinte carbone. A ce jour, 15 immeubles du parc genevois et 16 du parc vaudois sont sous contrat COE. Par ailleurs, un audit est actuellement en cours et sera finalisé fin décembre 2024 pour évaluer le potentiel d'optimisation de l'entier des chaufferies hors du canton de Genève.

Décarbonation des chaufferies

Durant l'exercice 2023/2024, la décarbonation de l'entier des chaufferies du parc a été revue. Cette planification est complexe en raison de l'incertitude du déploiement du chauffage à distance (CAD), de la vétusté des installations, du lieu de la chaufferie (ex. chez les voisins) ou de la technique.

Des études sur les solutions de chauffage renouvelable ont aussi été lancées pour les cas où le CAD n'est pas disponible ou n'est pas une solution privilégiée.

L'immeuble Levratte 4-6 à Nyon a été passé au CAD et une pompe à chaleur (PAC) a été installée à celui de Nestlé 21 à Montreux**. Des travaux de raccordement sont, par ailleurs, en cours pour les immeubles suivants: Levratte 2 à Nyon, Semailles 49-51 à Genève et Orbe 53 bis à Yverdon-les-bains.

| Réalisations | Nombre | Immeubles concernés |
|--|--------|---|
| Rénovations énergétiques d'immeubles achevées | 4 | Rue de Lausanne 63, 65, Genève Av. de Béthusy 80, Lausanne Av. de Béthusy 82-84, Lausanne Av. Nestlé 21, Montreux |
| Appartements supplémentaires issus de surélévation | 8 | Av. de Béthusy 80, Lausanne Av. de Béthusy 82-84, Lausanne Rue de la Pontaise 25, Lausanne |
| Appartements issus de nouvelles constructions | 278 | Rue de la Servette 89abc, Genève Av. de Trembley 12a, 12b, 12c, 12d, Genève Ch. Colladon 7ab / ch. des Crêts 20, Genève |
| Rénovations énergétiques d'immeubles en cours | 4 | Rue de la Pontaise 25, Lausanne Ch. du Vieux-Collège 6-8, Prilly Av. des Alpes 29, Vevey Av. d'Ouchy 29 / av. de l'Eglise-Anglaise 5, Lausanne |

Au 30.09.2024

* Des mesures ESG peuvent être catégorisées dans plusieurs sections simultanément. La catégorisation a été faite suivant l'impact le plus significatif de chaque mesure.

** L'installation de la PAC est complémentaire à l'utilisation du gaz dans l'attente d'un raccordement au CAD.

Economie circulaire / Energie grise

Une attention croissante est portée à l'énergie grise issue des rénovations et constructions et il est procédé à une veille des initiatives en cours.

Au cours de la période sous revue, les progrès suivants ont été réalisés:

- **Approche collaborative** Des experts ont été mandatés pour accompagner des architectes dans la mise en œuvre d'un projet axé sur le réemploi et sur le choix de variantes de construction basé sur un bilan carbone.
- **Sélection de matériaux** Il est systématiquement demandé aux architectes d'utiliser la fiche «ecoProduits» d'ecobau pour guider les choix des matériaux.

Exemple de mesures visant à réduire l'énergie grise

Dans le cadre du projet de reconstruction de l'immeuble route d'**Oron 14b** à Lausanne, les actions suivantes ont été menées:

- Equivalence Minergie-ECO.
- Construction en bois sur fondations en béton recyclé.
- Récupération du béton sur place, stockage des matériaux d'excavation sur une parcelle voisine.
- Inventaire des éléments de construction réutilisables.
- Démontage et reconditionnement.
- Exemples d'éléments reconditionnés: meubles de cuisine, étagères, poignées d'armoires et de tiroirs, stores, réfrigérateurs, hottes et éviers.

Energie solaire

Sur l'exercice 2023/2024, une étude globale du potentiel photovoltaïque a été réalisée pour l'ensemble du parc. Une étude détaillée a par ailleurs été effectuée sur le parc genevois afin d'identifier les immeubles les plus prometteurs. Les résultats des analyses seront intégrés dans la planification des travaux durant le prochain exercice.

Au cours de la période sous revue, des installations ont été concrétisées sur les immeubles suivants: rue de Lausanne 63-65 et rue de la Servette 89abc à Genève, av. de Béthusy 80 et av. de Béthusy 82-84 à Lausanne. Du solaire thermique a, par ailleurs été installé à la rue des Pâquis 18 à Genève.

Biodiversité & eau

Une attention particulière a été accordée à la biodiversité dans plusieurs projets de rénovation et de construction, ainsi qu'à l'utilisation de l'eau. Voici quelques exemples:

- Au chemin du **Vieux-Collège 4-6 à Prilly**, plusieurs haies de thuyas ont été retirées et seront remplacées par des haies vives. Des mesures spéciales ont été mises en place par l'arboriste pour protéger la végétation existante durant le chantier.
- A la route d'**Oron 14b à Lausanne**, l'eau de pluie sera récupérée, stockée et réemployée pour les toilettes et l'arrosage. Les zones imperméables seront réduites grâce à l'utilisation d'enrobé ou de béton drainant. Par ailleurs, la plantation d'arbres de compensation se compose d'essences indigènes (par exemple, le chêne pédonculé, le tilleul à petites feuilles et l'églantier). Afin de faciliter le déplacement des petits rongeurs ainsi que des hérissons, aucune clôture ne sera installée en bordure de parcelle.

Feuille de route

| ODD | Sujet | Réalisations et état des lieux (2023/2024) | Progression attendue (2024/2025) |
|---|---------------------------------------|---|--|
|  | Assainissement des chaufferies | Planification du changement des chaufferies d'ici 2040. 37 entrées d'immeubles chauffées au renouvelable au 30.09.2024. | Continuer à décarboner les chaufferies du parc conformément à la planification. |
|  | Optimisation des chaufferies | 5 contrats signés pour le changement au renouvelable. | |
|  | Optimisation des chaufferies | 31 contrats d'optimisation de chaufferies en cours. 57 audits d'optimisation de chaufferies lancés. | Contrats COE pour l'ensemble des chaufferies du parc pour lesquels une optimisation est identifiée comme possible. |
|  | Labélisation/ Certification | 9 immeubles avec une certification ou labélisation (HPE, THPE, Minergie etc.) | Continuer d'identifier des immeubles pour lesquels une labélisation est adaptée. |
|  | Tri des déchets | Recensement des possibilités de tri sur le parc genevois. | Mise en place de la solution eco 21 « Local déchets » sur le parc genevois et recensement des possibilités de tri sur l'entier du parc. |
|  | Photovoltaïque | Analyse du potentiel photovoltaïque global sur l'entier du parc. Participation au projet Genèvevoltaïque pour prioriser le déploiement des installations du parc genevois. 5 nouvelles installations PV ou thermiques mises en service. | Affiner le potentiel effectif photovoltaïque du parc et continuer son déploiement. |
| | Biodiversité | Lancement de 8 projets favorisant la biodiversité. | Mener une analyse globale du parc pour identifier les possibilités d'améliorer les espaces extérieurs. |
| | Eau | Un premier projet de récupération d'eau est en cours à l'immeuble Oron 14b à Lausanne. L'augmentation de zones perméables est prévue dans deux projets. | Faire un état des lieux des possibilités de préservation de cette ressource à l'échelle du parc (utilisation et récupération). |
| | CECB | Part du parc avec un CECB ou CECB Plus au 30.09.2024: 48% | Effectuer un CECB pour l'ensemble du parc vaudois construit avant 1986. |
| | Energie grise | Projets pilotes avec mesures de réemploi et calcul de bilan carbone. | Nouvelles constructions Analyse du cycle de vie; mesures de réemploi; labélisation intégrant des critères concernant l'énergie grise (exemple Minergie ECO, SNBS) Rénovation Bilan carbone et mesures pour réduire l'énergie grise lors de rénovations d'importance (seuil à définir) |



Chiffres-clés locataires résidentiels

46%

Logements sondés *

25%

Taux de réponse

3.8/5

Satisfaction générale

4/5

Satisfaction à l'égard des concierges

3.4/5

Satisfaction à l'égard des gérances

Chiffres-clés locataires commerciaux

76%

locataires commerciaux sondés**

20%

Taux de réponse

3.6/5

Satisfaction générale

3.5/5

Satisfaction à l'égard des concierges

3/5

Satisfaction à l'égard des gérances

Sondage auprès des locataires

Pour la première fois, un sondage a été réalisé auprès de locataires résidentiels et commerciaux pour évaluer leur satisfaction et identifier les axes d'amélioration. Les résultats globaux seront complétés par une analyse par immeuble permettant de définir un plan d'action spécifique.

Les locataires résidentiels et commerciaux partagent plusieurs appréciations et préoccupations concernant les objets loués. Parmi les points positifs, l'emplacement des bâtiments, la taille des logements pour les résidents, et la surface globale des locaux pour les commerçants sont largement plébiscités. Cependant, des points faibles sont également soulignés, notamment l'insuffisance des emplacements réservés aux vélos, l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, les poussettes, ainsi que la qualité de l'isolation thermique et phonique.

Lors des travaux de rénovation énergétique, 70% des locataires résidentiels ont indiqué une amélioration de leur confort en hiver, alors que ce chiffre chute à 55% en été. Pour les locataires commerciaux, bien que leur confort se soit également amélioré en hiver, ceci est aussi moins perceptible en été. Une minorité des locataires résidentiels et commerciaux expriment en outre un intérêt à recevoir des conseils pour optimiser l'utilisation de leur logement en vue de réduire leur consommation d'énergie.

Parmi les locataires résidentiels disposant d'un parking, seuls 9% envisagent d'acquérir un véhicule électrique dans les deux prochaines années, tandis que 10% le prévoient dans les cinq ans. En revanche, 30% d'entre eux sont intéressés par la présence de véhicules de partage dans leur parking, et 28% envisagent de renoncer à leur voiture à l'avenir.

Par ailleurs, une majorité des locataires commerciaux considère que des labels et certifications énergétiques, tels que Minergie ou SNBS, influenceront leur décision lors du choix d'un prochain local commercial.

Basé sur ces résultats, les axes suivants seront poursuivis dès le prochain exercice :

- Explorer des canaux de communication adaptés pour sensibiliser les locataires à l'optimisation de l'utilisation de leur logement, dans le but de maîtriser leur consommation d'énergie et ainsi réduire le « performance gap ».
- Ajouter la recherche de solutions pour améliorer le confort en été dans le cahier des charges des architectes (ex. matériaux biosourcés).
- Développer des solutions complémentaires pour décarboner les modes de transport des locataires.
- Étudier le risque de perte d'état locatif des places de stationnement et de possibles changements d'usage de ces espaces.
- Améliorer les accès aux immeubles (ex. accès PMR).

* 2018 logements sur 4'421 au 31.03.2024.

** 307 locataires sur 406. Seuls les locataires commerciaux ayant fourni un courriel ont été contactés.



Sensibilisation des locataires

Pour inciter les locataires à réduire leur empreinte carbone et parallèlement les coûts liés à la consommation d'énergie, les Services Industriels de Lausanne (SIL) et les Services Industriels Genevois (SIG) ont été mandatés pour mettre en œuvre des actions « éco-logement ». Cette mesure a été prise dès 2020 dans le parc genevois, bénéficiant à plus de 820 ménages, puis elle a été étendue durant l'exercice passé au parc vaudois (63 logements visités). Les locataires ont ainsi profité de conseils et d'équipements énergétiquement efficaces tels que des ampoules LED, des économiseurs d'eau et des thermomètres.

Conciergerie

Le choix d'avoir des concierges principalement résidents dans les immeubles du parc fait partie de la gestion du Fonds. Cette solution semble porter ses fruits, comme en témoigne les résultats des sondages menés auprès des locataires. De plus, en collaboration avec un prestataire, la Direction de fonds a développé une formation pour les concierges axée sur le nettoyage, la sécurité et l'écologie.

Feuille de route

| ODD | Sujet | Réalisations et état des lieux (2023/2024) | Progression attendue (2024/2025) |
|---|--|--|---|
|  | Sensibilisation des locataires | 63 logements du parc vaudois ont été visités et bénéficient d'équipements énergétiquement efficaces. | Continuer à mettre en œuvre des mesures « éco-logement » sur des immeubles du parc vaudois. |
|  | Améliorer le bien-être des locataires | Réalisation d'un 1 ^{er} sondage auprès des locataires commerciaux et résidentiels. | Planification des mesures basée sur les résultats du sondage et mise en œuvre y relative. |



Approche intégrale

Par intégration ESG, il est entendu la prise en compte explicite et systématique des critères ESG dans les analyses et les décisions d'investissement, de construction et de gestion.

Cette ambition requiert une refonte des directives et processus; travail qui a été entrepris cette année et qui constituera une priorité lors du prochain exercice. Les bonnes pratiques vont ainsi encore être renforcées à travers des ateliers collaboratifs, de sensibilisations et de formations pour les collaborateurs de la Direction de fonds ainsi que pour nos mandataires (gérances et architectes).

Données et objectifs

Cette année une attention particulière a été donnée à la vérification des données ESG en vue de renforcer encore davantage leur fiabilité. Des processus ont ainsi été mis en place impliquant différents points de contrôle au sein de la Direction de fonds et chez les prestataires.

Ce travail de fond de vérification des données permet d'avoir une meilleure vision de l'état des lieux et des objectifs atteignables. Durant le prochain exercice, une analyse de matérialité sera initiée et des objectifs S.M.A.R.T déterminés afin d'affiner les priorités établies à ce jour; travail aujourd'hui possible grâce aux contrôles effectués sur les données ESG.

Gestion des risques

Le Responsable Risk & Compliance veille à la conformité réglementaire des activités de la Direction de fonds et procède à l'identification, aux contrôles et à la réduction des risques liés aux différentes activités du Fonds en collaboration avec les départements concernés.

L'identification des risques de transition a été amorcée cette année à travers une analyse détaillée du portefeuille.

Les incertitudes suivantes liées au risque de transition ont été identifiées:

- Évolution des normes et réglementations.
- L'émergence de nouvelles technologies.
- L'augmentation des coûts des matériaux, de la main d'œuvre et de l'énergie.
- Le comportement des occupants.
- Le financement et les incitations.
- La dévalorisation des bâtiments non-résilients.
- L'écart de performance des rénovations énergétiques.

Refonte des directives, processus et prospectus

Gestion des risques de transition

Benchmark REIDA, SSREI

Les mesures suivantes ont été prises pour remédier à certaines de ces incertitudes :

- **Signature d'une convention d'objectifs*** avec l'Office cantonale de l'énergie (OCEN) de Genève visant à améliorer la performance énergétique de l'ensemble du parc immobilier genevois (versus par immeuble).
- **Mandat d'un assistant maître d'ouvrage énergie** (AMOén) pour les nouvelles rénovations lorsque des subventions sont disponibles. Ce processus permet de diminuer le « performance gap » pour une meilleure qualité et rentabilité des rénovations.
- **Etablissement de guides de bonnes pratiques et/ou mandat d'un assistant maître d'usage** (AMU)**. Le recours à l'AMU permet de maîtriser les écarts de performance énergétique liés aux comportements des usagers.

Orientation vers les parties prenantes

La Direction de fonds souhaite entretenir le dialogue avec les parties prenantes. Il est tenu compte de leurs opinions et de leurs besoins lors de la formulation de directives et du développement du portefeuille. A titre d'exemple, de nombreux échanges ont eu lieu avec les mandataires afin d'établir des directives réalistes lors de rénovations.

Le prochain exercice consistera à formaliser les directives ESG (ex. conditions de travail des ouvriers, adjudications, directives de construction durable). Lié à chacune de ces directives, un travail sera continué pour établir les possibilités de reporting et leurs limites. En effet, un enjeu majeur réside autour du suivi et de la vérification de la mise en œuvre des mesures.

* Établie en 2022.

** Lorsque des subventions sont disponibles. Mise en œuvre dans les rénovations à venir.




Bonnes pratiques et innovation

L'innovation est un levier essentiel pour garantir la compétitivité à long terme. Durant l'exercice, la Direction de fonds a activement participé à des conférences et tables rondes sur des thèmes liés à la durabilité, tels que la transition énergétique, la réduction des émissions de CO₂ et l'optimisation de l'énergie grise dans le secteur immobilier (ex., Immo24, Congrès immobilier et financier CIFI, COPTIS).

Benchmark et contrôle externe

Se comparer aux pairs fait partie intégrante de la bonne gouvernance du Fonds. La Foncière participe au benchmark SSREI depuis 2021. Cette démarche est renforcée par la participation au benchmark REIDA en 2024 et l'adhésion au UN Global Compact et à ses objectifs de développements durables (ODD). Finalement, l'audit d'une partie des données par un organe de révision externe vient encore renforcer la gouvernance.

Feuille de route

| ODD | Sujet | Réalisations et état des lieux (2023/2024) | Progression attendue (2024/2025) |
|--|--|--|--|
|  | Vérification des données énergétiques | Mise en place d'un processus interne pour vérifier les données énergétiques. | Renforcement continu de la gestion et de la vérification des données ESG. |
|  | ODD | Renouvellement de l'adhésion au Pacte mondial des Nations Unies (UNGC) à travers le rapport annuel de durabilité. | Contribuer diligemment aux objectifs de développement durable (ODD). |
|  | Directives ESG | Création de processus et de directives pour intégrer l'ESG dans les activités de gestion (ex. construction & développement, investissements, gestion). | Finaliser ces directives et les mettre à jour périodiquement. |
| | Objectifs ESG | Objectifs ESG généraux établis. | Formaliser la matrice de matérialité et assurer que l'ensemble des objectifs définis sont S.M.A.R.T. |





Retour d'expérience et exemples de projets

Témoignage de Sandra Fernandez à la rue de la Servette 89 abc à Genève

Nous avons rencontré la concierge de cet immeuble géré par Naef Immobilier. Dans cette interview, elle nous parle de la récente opportunité offerte aux anciens locataires de revenir après les travaux.

Le projet de la rue de la Servette 89 abc, aux portes de Genève, a évolué d'une simple surélévation à une reconstruction quasi complète. L'immeuble mixte est certifié Minergie® et intègre des espaces commerciaux, des bureaux et 62 logements.

Pouvez-vous nous parler de votre expérience avec l'immeuble 89 abc, rue de la Servette à Genève ?

J'ai vécu dans l'ancien immeuble et j'ai été la concierge pendant de nombreuses années. Soudain, le bâtiment a dû être vidé en quelques jours. La gestion, bien organisée, a permis à chacun de trouver un logement temporaire adapté. Lorsque la gérance m'a contactée pour reprendre mon poste après la reconstruction et m'offrir un nouveau logement, j'ai été ravie. Retrouver mon appartement et mon travail, c'est comme une renaissance pour moi.

Comment avez-vous trouvé le processus de rénovation et comment l'immeuble a-t-il changé depuis ?

Le processus de rénovation a été impressionnant. L'immeuble a été transformé de fond en comble, tout en préservant son caractère unique. Les nouvelles installations et les espaces rénovés sont impeccables et très agréables.

Que représente pour vous cette nouvelle étape dans votre vie professionnelle et personnelle ?

C'est une nouvelle opportunité excitante. Travailler dans un environnement rénové et moderne, tout en continuant à vivre ici, c'est vraiment un privilège. Je suis reconnaissante envers la régie et le propriétaire pour cette belle opportunité.

Qu'est-ce qui vous plaît le plus dans votre rôle de concierge dans cet immeuble ?

J'apprécie particulièrement le contact avec les résidents et le fait de contribuer à rendre leur quotidien agréable. C'est gratifiant de voir comment les améliorations apportées à l'immeuble ont un impact positif sur leur qualité de vie et le confort.

→ Pour en savoir plus sur ce projet, nous vous invitons à visionner la vidéo sur : www.youtube.com/@ifsaswiss

Rénovations achevées en 2023/2024

Quatre rénovations énergétiques ont été finalisées durant l'exercice, mettant l'accent sur l'amélioration de leur performance énergétique, du confort des occupants et la création de nouveaux logements.

Les projets réalisés ont permis de moderniser les infrastructures et d'optimiser les systèmes énergétiques des immeubles. Ces travaux reflètent également une approche visant à maintenir l'attractivité du portfolio sur le long terme.

Montreux, av. Nestlé 21

Ce projet a permis une transformation notable, axée sur la durabilité et le bien-être des habitants, tout en valorisant l'emplacement exceptionnel de cet immeuble résidentiel. Les rénovations ont inclus l'isolation des façades et la mise en place d'une pompe à chaleur avec récupération de chaleur, dans l'attente d'un raccordement au CAD. L'intérieur a également été réaménagé pour améliorer la fonctionnalité et la qualité des espaces de vie.

Genève, rue de Lausanne 63 – 65

Les travaux sur ce bâtiment situé en plein centre-ville ont été complétés avec succès et ont permis d'atteindre le label Haute Performance Energétique (HPE). La rénovation inclut l'installation de panneaux solaires en toiture, ainsi que l'isolation complète de l'enveloppe, y compris le remplacement des fenêtres et des vitrines à triple vitrage, ce qui a permis d'améliorer fortement l'efficacité énergétique. Les espaces communs ont également été modernisés, avec une mise en conformité électrique et des éléments de sécurité incendie, afin d'accroître le confort des utilisateurs.

Lausanne, av. de Béthusy 82 – 84

La conception du projet de rénovation de ces immeubles protégés ont nécessité une attention particulière portée au langage architectural et au choix de matériaux tout en améliorant la performance énergétique. Le projet inclus une surélévation avec une isolation de la toiture, ajoutant quatre logements supplémentaires, qui est parfaitement intégrée dans l'architecture du bâtiment. L'intervention a été complétée par la mise en place des panneaux photovoltaïques et une amélioration

des installations sanitaires. En accord avec la durée de vie de la chaufferie actuelle, le raccordement au chauffage à distance (CAD) est prévu d'ici 2035.

Lausanne, av. de Béthusy 80

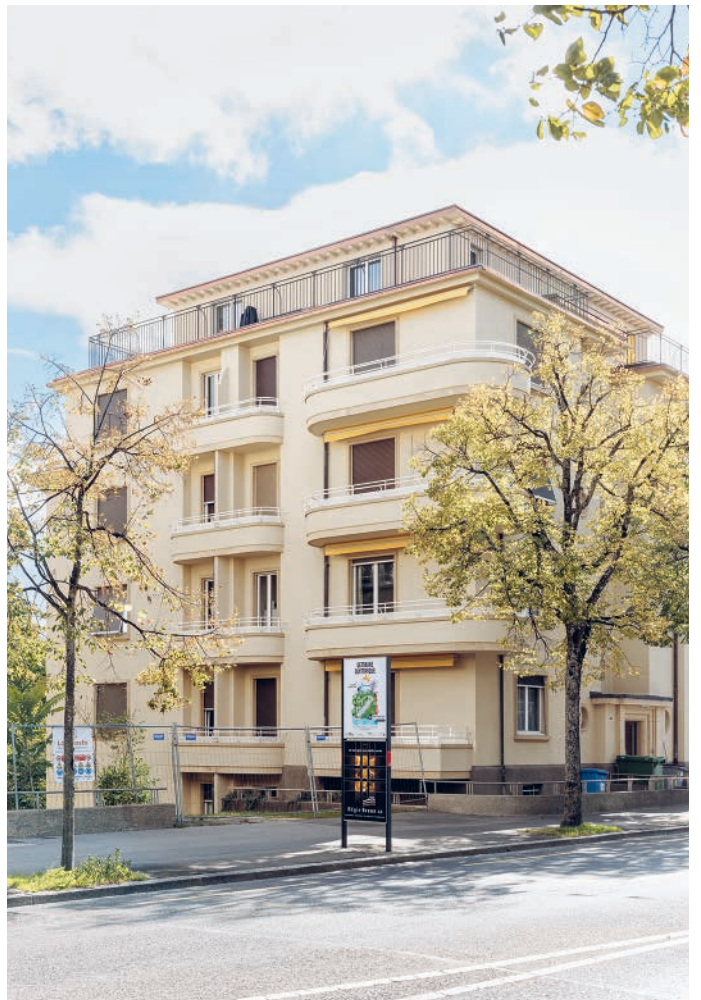
Parallèlement à l'immeuble voisin, le même bureau d'architecte a conçu ce projet de rénovation et de surélévation en apportant un grand soin à l'architecture de l'immeuble. Afin d'intégrer parfaitement la surélévation dans le langage architectural du bâtiment existant, les éléments architecturaux caractéristiques de la bordure de toit existante ont par exemple été intégrés dans celle de la surélévation. Comme pour le bâtiment voisin, l'isolation thermique a été renforcée uniquement au niveau de la toiture et du plancher à cause des exigences patrimoniales. Les panneaux photovoltaïques ont été installés en toiture et le bâtiment sera raccordé au CAD d'ici 2035, permettant de réduire encore davantage son empreinte carbone.

Plusieurs autres immeubles sont actuellement à l'étude pour de futures rénovations. La phase de faisabilité est en cours, incluant l'élaboration des différents scénarios de rénovation avec des plans financiers.

→
Av. de Béthusy 82 – 84,
Lausanne



↑
Av. Nestlé 21,
Montreux



→
Av. de Béthusy 80,
Lausanne

Collaboration entre La Foncière et la HEAD-Genève

A travers son programme avec la HEAD-Genève, La Foncière valorise ses immeubles par des créations artistiques.

La Foncière a mandaté la HEAD pour trois interventions artistiques à Genève, liées à la construction ou la rénovation de bâtiments.

Ces projets, pour certains dans l'espace public, ont été pilotés par le BIP, Bureau des Interventions Publiques, atelier optionnel ouvert aux étudiants en arts-visuels de bachelor et/ou de master.

À l'épreuve de la réalité

Dirigé par un artiste, **Christian Robert-Tissot**, responsable du Bureau des Interventions Publiques (BIP) de la HEAD et **Claude-Hubert Tatot** un historien d'art, ce programme permet aux étudiants d'élaborer et de développer des projets concrets, de produire textes, images, maquettes et argumentaires permettant aux commanditaires d'effectuer un choix. Les lauréats réalisent ensuite leur projet.

Ces trois mandats ont été, par leur ampleur, l'importance des enjeux et leurs visibilités des opportunités uniques pour les étudiants de se former à la réalisation d'œuvres dans l'espace public.

J'étais. Je suis revenu.

Je n'ai jamais été

77 rue de Lyon, **Paulo Wirz** a travaillé un passage couvert reliant deux rues et les portails qui le ferment. Des disques en bronze doré gravés d'un œil ouvert ou fermé viennent animer les vantaux métalliques et le mur du passage. Ces yeux ouverts ou fermés, comme les portes du passage le jour ou la nuit, créent une présence aussi discrète qu'élégante. Le bronze, matériau noble de la sculpture, et la patine dorée renvoient à l'histoire de l'ornement d'architecture classique et précieux dans un traitement contemporain.

A l'ombre de l'arbre

Sur un pan de mur aveugle, 41 rue des Pâquis, **Maeva Sanchez** a projeté l'image pixelisée de l'ombre portée de l'arbre qui est juste devant. Ce jeu d'illusion avec la réalité, propre à l'histoire même de la peinture, ouvre ici sur une réalité vectorisée et comme augmentée très contemporaine.

Le Marelia

385 carreaux de céramique et onze formes différentes faites à la main incrustées au sol, constituent un cheminement visuel au cœur de Côté Parc.

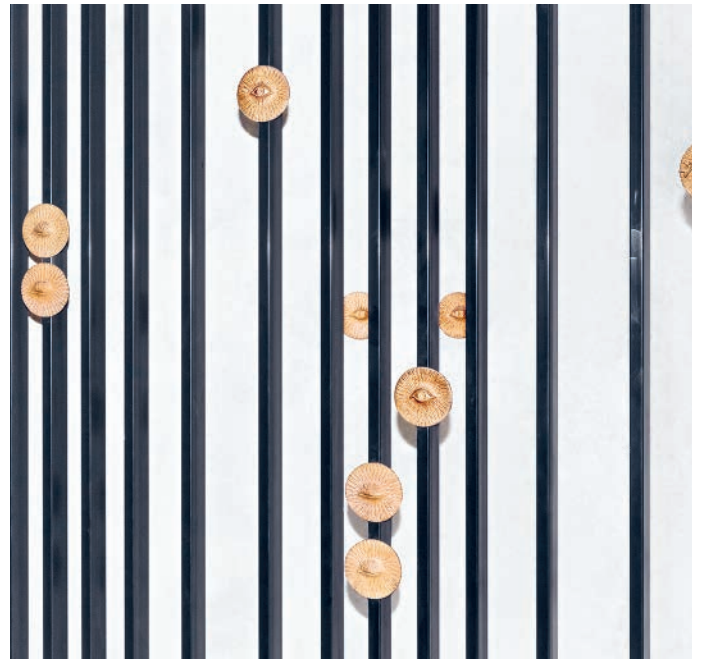
Léa Gase et Matylda Florez, étudiantes en Master se sont constituées en duo pour imaginer cette composition qui dessine comme un arbre généalogique et une marelle au centre de ce lieu de vie qui accueille entre autres une maison de retraite et une crèche et où les générations vont se retrouver.



*J'étais. Je suis revenu.
Je n'ai jamais été.*
Par Paulo Wirz

Genève, rue de Lyon 77

Lancement: juin 2019
Vernissage: septembre 2020



A l'ombre de l'arbre
Par Maeva Sanchez

Genève, rue des Pâquis 41

Lancement: décembre 2021
Vernissage: septembre 2023



Le Marelia
Par Léa Gase et Matylda Florez

Genève (Grand-Saconnex),
Projet Côté Parc

Lancement: décembre 2022
Vernissage: mai 2024



Annexes

- Provenances et méthodologie des données présentées
- Détail du mix énergétique
- Acronymes
- Rapport d'audit

Provenances et méthodologie des données présentées

- Les données de consommation de chaque immeuble ont été collectées par l'entreprise Signa-Terre SA à partir des décomptes de charges. Pour les indicateurs qui se réfèrent à une année de référence, les données se rapportent à la période de ce décompte (mai 2022 à avril 2023).
- Les données concernant le mix énergétique ainsi que la consommation d'énergie et d'eau se basent sur les données réelles de consommation obtenues par l'entreprise Signa-Terre SA auprès des différentes gérances.
- Le taux de couverture du portefeuille correspond à 100 %. Deux immeubles sont cependant considérés comme complets alors que leur consommation électrique n'est pas incluse dans les indicateurs pour la raison suivante : les immeubles Rothschild 15 et Tivoli 68 sont chacun entièrement occupés par un seul locataire (single tenant) qui paie l'intégralité des factures d'électricité. Ces consommations sont ainsi considérées comme faisant partie du Scope 3 (locataires).
- Les surfaces de référence énergétique (SRE) des immeubles ont été obtenues par les sources suivantes : vérifiées avec les certificats énergétiques (par ex. Minergie, CECB) ou estimées par l'entreprise Signa-Terre SA. Les SRE ont été revues par la Responsable ESG en les comparant aux surfaces locatives des immeubles. Les surfaces de référence énergétique de 13 immeubles (EGID) ont été corrigées sur la période d'analyse à la suite de la réalisation de CECB+. Ces modifications impactent à hauteur de 0,39 % la SRE totale du parc. L'impact sur les résultats consolidés au niveau du parc n'est pas matériel.
Les immeubles sont : Alpes 29 ; Forêt 33-35 ; Béthusy 82-84 ; Lausanne 91 ; Lycée 2 ; Centrale 17-19 ; Crêt 2, 4, 4bis ; Montchoisi 47 ; Sévery 14. Un recalcul est par ailleurs en cours pour l'entier des SRE du parc.
- Les indices environnementaux selon les méthodologies KBOB 2022 et REIDA ont été calculés par l'entreprise Signa-Terre SA.
- Les données en page 67 et 69 du rapport annuel ont fait l'objet d'un audit de la part de la société d'audit PwC. Les cas particuliers relevés par l'entreprise Signa-Terre SA (n=43) ont fait l'objet d'un contrôle par la Responsable ESG. Lorsque nécessaire, des vérifications supplémentaires ont été demandées auprès de Signa-Terre SA et des gérances. Selon les conclusions des contrôles, des ajustements ont été demandés. Ces données font l'objet d'un contrôle régulier et ne représentent pas un indicateur de performance énergétique future.

Détail du mix énergétique

Mix énergétique – KBOB 2022

Gaz 37,69 %
Mazout 38,83 %
CAD (ville) 14,50 %
CAD (privé) 0,96 %
Solaire PV 0,04 %
Solaire thermique 0,43 %
PAC (géothermique) 2,03 %
PAC 0,54 %
Electricité des communs 4,98 %

Mix énergétique – REIDA

Gaz 39,07 %
Mazout 40,35 %
CAD (ville) 14,76 %
CAD (privé) 0,98 %
Electricité des PACS 0,26 %
Electricité des communs 4,58 %

Acronymes

AMAS

Asset Management Association Switzerland

SVIT

Association suisse de l'économie immobilière
SVIT Suisse

REIDA

Real Estate Investment Data Association
www.reida.ch

KBOB 2022

Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics, www.kbob.admin.ch/fr

RICS

The Royal Institution of Chartered Surveyors |

COPTIS

Association suisse des professionnels en titrisation immobilière

Rapport d'assurance limitée du professionnel en exercice indépendant

sur une sélection d'indicateurs publiés dans le chapitre La Foncière
Responsable 2023-2024 à l'attention de la direction de fonds
Investissements Fonciers SA, Lausanne

Nous avons été mandatés par la direction de fonds Investissements Fonciers SA (ci-après « IFSA ») pour réaliser une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs publiés dans le chapitre La Foncière Responsable 2023-2024 (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) du rapport annuel de La Foncière pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2024 (ci-après « le Rapport »).

Nos procédures d'assurance limitée avaient pour objet les indicateurs suivants :

Etat des lieux et historiques de consommations (page 67) :

- Consommations électriques 2023 ;
- Consommations thermiques 2023 ;
- Consommations d'eau 2023 ;

Indices environnementaux de AMAS (KBOB 2022) (page 69) :

- Taux de couverture 2023 ;
- Surface de référence énergétique (SRE) 2023 ;
- Consommation énergétique totale 2023 et Intensité énergétique 2023 ;
- Mix énergétique 2023 ;
- Emission de gaz à effet de serre totale 2023 et Intensité émissions de gaz à effet de serre 2023.

Les indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) ont été établis par IFSA sur la base des prescriptions internes pour le reporting des indicateurs environnementaux qui font référence à la circulaire 04/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers » et la circulaire 06/2023 « Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers » de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS). Ces critères de reporting sont disponibles au chapitre « Provenances et méthodologie des données présentées » en page 89 du Rapport.

IFSA utilise la société Signa-Terre SA et d'autres exécutants pour les indicateurs environnementaux qui sont décrits en page 89 « Provenances et méthodologie des données présentées » du Rapport. Notre mission d'assurance ne s'étendait pas à ces services. Notre mission d'assurance ne s'étend pas également aux informations relatives à des périodes antérieures ou aux autres informations incluses dans le Rapport ou dans tout autre rapport.

Limites inhérentes importantes

L'exactitude et l'exhaustivité des données et des informations relatives à la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) sont intrinsèquement soumises aux limites inhérentes à leur nature, à la manière dont les données sont relevées, calculées et analysées et estimées. En outre, la quantification de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) comporte une incertitude inhérente en raison de connaissances et méthodes scientifiques incomplètes utilisées pour déterminer les facteurs d'émission et les valeurs nécessaires pour combiner les émissions de divers gaz. Notre rapport d'audit doit donc être lu en relation avec les critères décrits par IFSA en page 89 du Rapport.

Responsabilité de la direction de fonds

La responsabilité de l'établissement et de la présentation de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) conformément aux critères incombe à la direction de fonds. Cette responsabilité comprend l'organisation, la mise en place et le maintien de contrôles internes adéquats relatifs à l'établissement et à la présentation de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) afin que celle-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives résultant de fraudes ou d'erreurs. En outre, la direction de fonds est responsable du choix et de l'application des critères, des estimations et de la documentation appropriée.

Indépendance et gestion de la qualité

En conformité avec les Règles d'International Code of Ethics for Professional Accountants (inclue les standards internationaux de l'indépendance), qui sont publiés par le International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code), nous sommes indépendants de IFSA. Ces exigences définissent des principes fondamentaux d'éthique professionnelle, qui comprennent les concepts d'intégrité, d'objectivité, de compétence et de conscience professionnelle, de confidentialité et de professionnalisme.

PricewaterhouseCoopers SA applique la norme internationale de gestion de la qualité 1, qui exige de l'entreprise qu'elle conçoive, mette en œuvre et exploite un système de management de la qualité comprenant des politiques ou des procédures relatives au respect des règles de déontologie, des normes professionnelles et des exigences légales et réglementaires applicables.

Responsabilité du professionnel en exercice indépendant

Notre responsabilité consiste à exécuter une mission d'assurance et à exprimer une conclusion fournissant une assurance limitée sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre). Nous avons réalisé notre mission d'assurance limitée conformément à l'International Standard on Assurance Engagement ISAE 3000 (Revised), « Missions d'attestation autres que les audits ou examens d'informations financières historiques » et l'International Standard on Assurance Engagement 3410, « Missions d'assurance relatives aux bilans des gaz à effet de serre » (norme ISAE 3410), publiée par le Conseil des normes internationales d'audit et d'assurance. Ces normes requièrent que nous planifions et réalisons la mission de façon à avoir un niveau d'assurance limité que la sélection d'indicateurs publiés en pages 67 et 69 dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) n'ont pas été préparés, dans tous ses aspects significatifs, selon les critères décrits en page 89 du Rapport pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2024.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée sont de nature différente et d'étendue moindre que celles mises en œuvre dans une mission d'assurance raisonnable, et elles suivent un calendrier différent. En conséquence, le niveau d'assurance obtenu dans une mission d'assurance limitée est beaucoup moins élevé que celui qui aurait été obtenu dans une mission d'assurance raisonnable.

Nous avons pour l'essentiel réalisé les travaux suivants :

- Entretien avec les représentants de IFSA responsable pour la collecte des données et la préparation du Rapport ;
- Evaluation de la pertinence des critères décrits en page 89 du Rapport ;
- Inspection de la documentation appropriée en lien avec la préparation des indicateurs ;

- Inspection des contrôles effectués par IFSA concernant la plausibilité des données utilisées par Signa-Terre SA ;
- Réexécution des calculs pertinents ;

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre conclusion.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre et des éléments probants que nous avons obtenus, nous n'avons rien relevé qui nous porte à croire que la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2024, n'ont pas été préparés, dans tous ses aspects significatifs, conformément aux critères appropriés décrits en page 89 du Rapport.

Utilisateurs visés et utilisation du rapport

Ce rapport est préparé pour et uniquement pour IFSA et dans le seul objectif de lui reporter sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) et pas d'autre but. En donnant notre conclusion, nous n'acceptons ni n'assumons toute responsabilité (légale ou autre) du fait de l'usage de notre rapport, y compris notre conclusion, conformément aux modalités de notre mission et pour toute autre raison pour laquelle notre rapport, y compris la conclusion, peut être utilisé, ou envers toute autre personne à qui notre rapport est montré ou entre les mains duquel il peut arriver, et aucune autre personne ne pourra se fier à notre conclusion.

Nous autorisons la divulgation de notre rapport, uniquement et en combinaison avec les critères appropriés, pour permettre à IFSA de démontrer qu'elle a rempli ses devoirs en mandatant un rapport d'assurance indépendant sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) sans assumer ou accepter aucune responsabilité ou obligation envers des tiers de notre part. Dans toute la mesure permise par la loi, nous n'acceptons ni n'assumons de responsabilité envers quiconque autre que IFSA pour notre travail ou ce rapport.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Mathilde de La Pomélie

Genève, le 18 décembre 2024

La maintenance et l'intégrité du site Internet de La Foncière relèvent de la responsabilité d'IFSA; le travail effectué par les professionnels en exercice indépendants n'implique pas la prise en compte de la maintenance et de l'intégrité du site Internet de La Foncière et, par conséquent, les professionnels en exercice indépendants déclinent toute responsabilité pour les changements qui auraient pu survenir dans les informations ou les critères communiqués depuis elles ont été initialement présentées sur le site Internet.

